ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

με απορρόφηση της μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» από την ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 41-64 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν.

Στην Αθήνα, σήμερα την 22.10.2026, μεταξύ:

Α. της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασ. Σοφίας αρ. 59, Τ.Κ. 11521, με αριθμό Γενικού Εμπορικού Μητρώου (στο εξής «**ΓΕΜΗ**») 148547901000 και ΑΦΜ 801077433, Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (στο εξής η **«Απορροφώσα Εταιρεία»** ή **η** «**Απορροφώσα»**), όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από την κα Αγγελική Τούζιου του Δημητρίου, με Α.Φ.Μ. 063275220, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που χορηγήθηκε με την από 22.10.2026 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, με την οποία εγκρίθηκε και αποφασίσθηκε η υπογραφή του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, και

Β. της μονοπρόσωπης ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.**», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Γερανίου αρ. 30, Τ.Κ. 10552, με αριθμό ΓΕΜΗ 176501401000 και ΑΦΜ 802446056, Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής (στο εξής η «**Απορροφώμενη Εταιρεία**» ή η «**Απορροφώμενη**»), όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κο. Ιωάννη Φραγκίσκο Ψάλτη του Ανδρέα με ΑΦΜ 068682938, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που χορηγήθηκε με την από 22.10.2026 απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, με την οποία εγκρίθηκε και αποφασίσθηκε η υπογραφή του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης.

η Απορροφώσα και η Απορροφώμενη, καλούμενες εφεξής από κοινού οι **«Συγχωνευόμενες Εταιρείες»**,

Συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαία αποδεκτά τα ακόλουθα:

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών ήλθαν σε διαπραγματεύσεις για τη συγχώνευση με απορρόφηση της «ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» από την «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», δυνάμει των από 13.10.2026 οικείων αποφάσεών τους.

Η εν λόγω Συγχώνευση κρίνεται σκόπιμη και επωφελής για τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες, δεδομένου ότι αυτές τελούν σε σχέση μητρικής προς κατά 100% θυγατρική. Η συνένωση των δραστηριοτήτων, των περιουσιακών στοιχείων, των δυνατοτήτων και της τεχνογνωσίας τους αναμένεται να συμβάλει στην αρτιότερη οργάνωση και αποτελεσματικότερη αξιοποίηση της ακίνητης περιουσίας τους, στην επίτευξη οικονομιών κλίμακας και στη μείωση των διοικητικών, νομικών και λοιπών λειτουργικών εξόδων.

Προς επίτευξη του ανωτέρω σκοπού, συμφωνήθηκε να κινηθεί η νόμιμη διαδικασία συγχώνευσης με απορρόφηση της Απορροφώμενης από την Απορροφώσα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 41-64 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν (εφεξής η «**Συγχώνευση**»).

Τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών διατύπωσαν το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης κατά το άρθρο 7 του ν. 4601/2019, όπως αυτό παρατίθεται πιο κάτω, συγχρόνως δε εξουσιοδότησαν τους παραπάνω εκπροσώπους αυτών, προκειμένου να το υπογράψουν από κοινού ως εκπρόσωποι των εταιρειών τους και των Διοικητικών Συμβουλίων αυτών, για να κινηθεί η διαδικασία της Συγχώνευσης αυτής σύμφωνα με τις παραπάνω αναφερόμενες νομοθετικές διατάξεις, όπως ισχύουν.

1. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΓΧΩΝΕΥΟΜΕΝΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ.

Α. Απορροφώσα: η εισηγμένη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Βασ. Σοφίας αρ. 59, Τ.Κ. 11521, με αριθμό ΓΕΜΗ 148547901000 και ΑΦΜ 801077433, Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.

Η Απορροφώσα κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφώμενης.

Β. Απορροφώμενη: η μονοπρόσωπη ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Γερανίου αρ. 30, Τ.Κ. 10552, με αριθμό ΓΕΜΗ 176501401000 και ΑΦΜ 802446056, Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ Αττικής.

2. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

2.1. Η Συγχώνευση συντελείται με τη συνδυασμένη εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019, δεδομένου ότι η Απορροφώσα κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφώμενης. Ακόμη, η Απορροφώσα αποτελεί αδειοδοτημένη και εποπτευόμενη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και, ως εκ τούτου, η Συγχώνευση και τα αποτελέσματά της τελούν υπό την επιφύλαξη της συμμόρφωσης της Απορροφώσας με το ειδικό θεσμικό και εποπτικό πλαίσιο των άρθρων 41 έως 64 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύει. Η Απορροφώσα δηλώνει ότι η απόκτηση, συνεπεία της Συγχώνευσης, του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων της Απορροφώμενης εξυπηρετεί τον καταστατικό και επενδυτικό της σκοπό και ότι θα μεριμνήσει για την τήρηση των εφαρμοστέων περιορισμών, προϋποθέσεων και υποχρεώσεων που αφορούν ιδίως τη σύνθεση και αποτίμηση των επενδύσεών της, το ελάχιστο μετοχικό της κεφάλαιο, τη χρηματοδότηση και τον δανεισμό της, την περιοδική πληροφόρηση και δημοσίευση της κατάστασης επενδύσεων, καθώς και την εποπτεία της από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

2.2. Καταρτίσθηκε ισολογισμός μετασχηματισμού της Απορροφώμενης με ημερομηνία 30.09.2026, ο οποίος θα προσαρτηθεί στο παρόν ως αναπόσπαστο Παράρτημα Ι (εφεξής ο «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»). Η Συγχώνευση πραγματοποιείται με εισφορά του συνόλου των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης στην Απορροφώσα, όπως αυτά εμφανίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως θα διαμορφωθούν μέχρι την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης.

2.3. Δεδομένου ότι η Απορροφώσα κατέχει το σύνολο (100%) των μετοχών της Απορροφώμενης, τυγχάνουν εφαρμογής οι διατάξεις του άρθρου 35 παρ. 1 του Ν. 4601/2019. Ειδικότερα:

α) δεν απαιτείται να περιληφθούν στο παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης τα στοιχεία που αναφέρονται στις διατάξεις των περιπτώσεων β΄, γ΄ και δ΄ του άρθρου 7 παρ. 2 του Ν. 4601/2019.

β) δεν απαιτείται η σύνταξη λεπτομερούς έκθεσης από το Διοικητικό Συμβούλιο καθεμιάς από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες για την επεξήγηση και δικαιολόγηση από νομική και οικονομική άποψη του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης, ούτε υφίσταται υποχρέωση ενημέρωσης των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων κατά παρέκκλιση από τα προβλεπόμενα στο άρθρο 9 παρ.1 και 3 του ιδίου ως άνω νόμου, και

(γ) δεν απαιτείται η εξέταση του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης από ανεξάρτητο εμπειρογνώμονα, ούτε έκθεση του τελευταίου, κατά παρέκκλιση από το άρθρο 10 παρ.1 του Ν. 4601/2019.

2.4. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 35 παρ. 2 του Ν. 4601/2019 δεν απαιτείται για την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης η έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθεμιάς από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες, εφόσον θα τηρηθούν οι προϋποθέσεις των στοιχείων (α) και (β) της παραγράφου 2 του ως άνω άρθρου, εκτός εάν συντρέξουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 35 παρ. 3 και 4 του Ν. 4601/2019, οπότε τα Διοικητικά Συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών υποχρεούνται να συγκαλέσουν Γενικές Συνελεύσεις των μετόχων τους στις οποίες θα εισηγηθούν την έγκριση του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και υλοποίηση αυτής.

2.5. Κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 11 παρ. 2 (α) του Ν. 4601/2019, δεν απαιτείται η σύνταξη λογιστικής κατάστασης της Απορροφώσας, καθώς η τελευταία δημοσιεύει εξαμηνιαία έκθεση, σύμφωνα με τις διατάξεις που αφορούν τις υποχρεώσεις διαρκούς και περιοδικής πληροφόρησης των εκδοτών κινητών αξιών, οι οποίες έχουν εισαχθεί προς διαπραγμάτευση σε οργανωμένη αγορά και η οποία έχει καταστεί διαθέσιμη στους μετόχους της.

2.6. Η Απορροφώμενη δεν απασχολεί εργαζομένους.

2.7. Το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης θα καταχωρισθεί στο ΓΕΜΗ για καθεμία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες και θα δημοσιευθεί στον διαδικτυακό του τόπο σύμφωνα με τον Ν. 4919/2022, ένα (1) μήνα τουλάχιστον πριν από τη συντέλεση της Συγχώνευσης, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Ν. 4601/2019. Τα σχετικά έγγραφα που αφορούν τη Συγχώνευση θα είναι διαθέσιμα σύμφωνα με τα άρθρα 11, 18 και 35 του Ν. 4601/2019 και, εφόσον απαιτείται, στην ιστοσελίδα της Απορροφώσας: https://orilina.com/gr/content/anakoinoseis

2.8. Δεδομένου ότι η Απορροφώσα αποτελεί εταιρεία δημόσιου ενδιαφέροντος και εταιρεία που έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, κατά την έννοια της παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν. 4548/2018, ο προβλεπόμενος στο άρθρο 17 του Ν. 4601/2019 προληπτικός έλεγχος νομιμότητας της Συγχώνευσης διενεργείται από το αρμόδιο όργανο του Υπουργείου Ανάπτυξης, το οποίο εκδίδει τη σχετική εγκριτική απόφαση. Η εγκριτική απόφαση, μαζί με τη Σύμβαση Συγχώνευσης και τα λοιπά κατά νόμο απαιτούμενα έγγραφα,

υποβάλλεται στις προβλεπόμενες διατυπώσεις δημοσιότητας και καταχωρίζεται στο Γ.Ε.ΜΗ., σύμφωνα με τον Ν. 4601/2019 και τον Ν. 4919/2022, όπως ισχύουν.

2.9. Η Σύμβαση Συγχώνευσης, η οποία θα περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, μαζί με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της Απορροφώμενης και τις τυχόν απαιτούμενες αποφάσεις ή εγκρίσεις, θα υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας που προβλέπονται από τον Ν. 4601/2019, τον Ν. 5193/2025 και τον Ν. 4919/2022, όπως ισχύουν, για καθεμία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες.

2.10. Η Συγχώνευση, σύμφωνα με το άρθρο 18 παρ. 1 του Ν. 4601/2019, θεωρείται συντελεσθείσα με μόνη την καταχώριση στο ΓΕΜΗ της Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα, ακόμα και πριν από τη διαγραφή της Απορροφώμενης από το ΓΕΜΗ.

3. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ - ΣΧΕΣΗ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΠΡΟΣ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΣΑΣ - ΔΙΑΤΥΠΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΔΟΣΗΣ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ - ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΗΣ ΣΤΑ ΚΕΡΔΗ

3.1. Το μετοχικό κεφάλαιο των Συγχωνευόμενων Εταιρειών έχει ως εξής:

3.1.1. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ανέρχεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ και διαιρείται σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,87 Ευρώ εκάστη.

3.1.2. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης ανέρχεται στο ποσό των 1.915.000,00 Ευρώ και διαιρείται σε 19.150 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 100,00 Ευρώ εκάστη.

3.2. Η Απορροφώσα κατέχει το σύνολο των μετοχών της Απορροφώμενης, που αντιστοιχούν σε ποσοστό 100% του μετοχικού της κεφαλαίου.

3.3. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας, ανερχόμενο στο ποσό των ΕΥΡΩ εκατόν τριάντα τριών εκατομμυρίων εννιακοσίων χιλιάδων σαράντα δύο και εξήντα πέντε λεπτών (133.900.042,65 €), δεν θα αυξηθεί, αλλά με το εισφερόμενο μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης, που ανέρχεται στο ποσό των ΕΥΡΩ ενός εκατομμυρίου εννιακοσίων δεκαπέντε χιλιάδων (1.915.000,00 €), θα αποσβεσθεί ισόποσο ποσό στον λογαριασμό «Συμμετοχές» της Απορροφώσας. Ως εκ τούτου, το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας θα παραμείνει αμετάβλητο και θα ανέρχεται στο ποσό των ΕΥΡΩ εκατόν τριάντα τριών εκατομμυρίων εννιακοσίων χιλιάδων σαράντα δύο και εξήντα πέντε λεπτών (133.900.042,65 €), διαιρούμενο σε εκατόν πενήντα τρία εκατομμύρια εννιακόσιες οκτώ χιλιάδες ενενήντα πέντε (153.908.095) κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας ΕΥΡΩ ογδόντα επτά λεπτών (0,87 €) εκάστης. Συνεπώς, η Απορροφώσα δεν υποχρεούται στην έκδοση και παράδοση νέων μετοχών, οι μετοχές της Απορροφώμενης δεν θα ανταλλαγούν με μετοχές της Απορροφώσας, ενώ καθώς η αξίωση για έκδοση νέων μετοχών αποσβέννυται λόγω σύγχυσης, δεν ορίζεται ούτε ημερομηνία συμμετοχής στα κέρδη της Απορροφώσας.

3.4. Με την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, οι μετοχές της Απορροφώμενης θα ακυρωθούν, συντασσόμενου προς τούτο ειδικού πρακτικού ακύρωσης από την Απορροφώσα.

4. ΠΡΑΞΕΙΣ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ

Από την επόμενη ημέρα της ημερομηνίας του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από 01.10.2026, και μέχρι την ημέρα ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, όλες οι πράξεις και συναλλαγές της Απορροφώμενης θεωρούνται από λογιστική άποψη ότι γίνονται για λογαριασμό της, κατά τα διαλαμβανόμενα στο άρθρο 7 παρ. 2 περ. ε΄ του Ν. 4601/2019. Τα σχετικά ποσά θα μεταφερθούν με συγκεντρωτική εγγραφή στα βιβλία της Απορροφώσας κατά την ημερομηνία καταχώρισης της Συγχώνευσης στο ΓΕΜΗ.

5. ΙΔΙΑΙΤΕΡΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ

5.1. Δεν υφίστανται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα υπέρ των μετόχων της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης, δεν προβλέπονται ούτε από τα καταστατικά αυτών, ούτε από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων τους ούτε παρέχονται τέτοια λόγω της Συγχώνευσης.

5.2. Δεν προβλέπονται ιδιαίτερα πλεονεκτήματα για τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, τους εμπειρογνώμονες και τους τακτικούς ελεγκτές των Συγχωνευόμενων Εταιρειών από τα καταστατικά αυτών ή από αποφάσεις των Γενικών Συνελεύσεων των μετόχων τους, ούτε παρέχονται τέτοια λόγω της παρούσας Συγχώνευσης.

5.3. Η Απορροφώμενη έχει εκδώσει ομολογιακό δάνειο δυνάμει του από 10.03.2025 προγράμματος ομολογιακού δανείου, το οποίο παραμένει σε ισχύ. Για τη διενέργεια και ολοκλήρωση της Συγχώνευσης έχει ληφθεί, σύμφωνα με τους όρους του εν λόγω ομολογιακού δανείου, η απαιτούμενη προηγούμενη συναίνεση και παραίτηση από την άσκηση των σχετικών δικαιωμάτων (waiver) από την «ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ» ως Εκπρόσωπο των Ομολογιούχων και Πληρεξουσία Καταβολών και Ομολογιούχο, δυνάμει της από 22.10.2026 επιστολής συναίνεσης, η οποία καλύπτει τη Συγχώνευση και τις συνέπειές της. Ως εκ τούτου, η Συγχώνευση δεν συνιστά παράβαση των όρων του ομολογιακού δανείου ούτε γεγονός καταγγελίας ή πρόωρης αποπληρωμής αυτού. Κατά τα λοιπά, διατηρούνται σε πλήρη ισχύ οι όροι του ομολογιακού δανείου και τα δικαιώματα των ομολογιούχων, εφαρμοζομένων, κατά περίπτωση, των άρθρων 13 και 33 του Ν. 4601/2019.

6. ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ

6.1. Από την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης, όλα τα αποτελέσματα που προβλέπονται στο άρθρο 18 του Ν. 4601/2019 επέρχονται αυτοδίκαια και ταυτόχρονα, τόσο μεταξύ της Απορροφώσας και της Απορροφώμενης όσο και έναντι τρίτων. Συγκεκριμένα:

α) Η Απορροφώμενη λύεται αυτοδίκαια χωρίς να τεθεί υπό εκκαθάριση και παύει να υπάρχει.

β) Το σύνολο της περιουσίας (ενεργητικό και παθητικό) της Απορροφώμενης μεταβιβάζεται αυτοδίκαια και χωρίς άλλη διατύπωση στην Απορροφώσα κατά πλήρη κυριότητα, νομή και κατοχή με βάση τη Σύμβαση Συγχώνευσης αλλά και εκ του νόμου, με την επιφύλαξη των ιδιαιτέρων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων.

γ) Ειδικότερα, μεταβιβάζεται από την Απορροφώμενη Εταιρεία το σύνολο (ενεργητικό και παθητικό) της περιουσίας της στην Απορροφώσα, με βάση την περιουσιακή της κατάσταση όπως αυτή αποτυπώνεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της και όπως αυτή θα διαμορφωθεί μέχρι την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης. Τα περιουσιακά στοιχεία της Απορροφώμενης που μεταβιβάζονται στην Απορροφώσα είναι αυτά που καταγράφονται στα βιβλία της και περιλαμβάνονται στον ειδικώς καταρτισθέντα από αυτήν Ισολογισμό Μετασχηματισμού, και όπως θα υφίστανται και θα ευρίσκονται κατά την ολοκλήρωση της

διαδικασίας Συγχωνεύσεως. Η πλήρης περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων της Απορροφώμενης θα γίνει στην οριστική Συμβολαιογραφική Πράξη Συγχώνευσης.

δ) Με την ολοκλήρωση της Συγχωνεύσεως η Απορροφώσα υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση στο σύνολο της περιουσίας της Απορροφώμενης (ενεργητικό και παθητικό), ως καθολική διάδοχος σύμφωνα με τον νόμο και με την εφαρμογή των φορολογικών απαλλαγών και διευκολύνσεων που προβλέπονται στις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 5193/2025, υπό την προϋπόθεση πλήρωσης των σχετικών όρων και προϋποθέσεων, δηλαδή σε όλα τα δικαιώματα, απαιτήσεις, αξιώσεις, υποχρεώσεις και γενικά σε όλες τις έννομες σχέσεις της Απορροφώμενης από οποιαδήποτε αιτία και εάν απορρέουν, συμπεριλαμβανομένων διοικητικών αδειών ή εγκρίσεων που έχουν εκδοθεί υπέρ της Απορροφώμενης, καθώς και σε κάθε εν γένει περιουσιακό της στοιχείο, ακόμη και αν δεν κατονομάζεται ειδικά ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού ή στο παρόν, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, με την επιφύλαξη των ιδιαιτέρων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων.

ε) Οι τυχόν εκκρεμείς δίκες της Απορροφώμενης συνεχίζονται αυτοδικαίως από την Απορροφώσα ή κατ' αυτής, χωρίς καμία άλλη διατύπωση από μέρους της για τη συνέχισή τους, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της Συγχώνευσης και χωρίς να απαιτείται δήλωση για την επανάληψή τους.

6.2. Η Απορροφώμενη δηλώνει, υπόσχεται και εγγυάται ότι:

α) η περιουσία της ως συνόλου εννοούμενη (ενεργητικό και παθητικό), κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι την 30ή Σεπτεμβρίου 2026, είναι αυτή που εμφανίζεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, στον οποίο αποτυπώνονται λογιστικά τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα περιουσιακά στοιχεία, και

β) τα εισφερόμενα στοιχεία του ενεργητικού της είναι της αποκλειστικής κυριότητάς της, τα δε στοιχεία του παθητικού της ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.

6.3. Η Απορροφώσα δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώμενης, όπως αποτυπώνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού και όπως αυτά θα έχουν τυχόν μεταβληθεί μέχρι την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης, και τα στοιχεία αυτά θα αποτελούν στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού της Απορροφώσας.

Η Απορροφώσα θα διασφαλίσει ότι τα περιουσιακά στοιχεία και δικαιώματα που περιέρχονται σε αυτήν συνεπεία της Συγχώνευσης πληρούν τις προϋποθέσεις των επιτρεπόμενων επενδύσεων και δραστηριοτήτων ΑΕΕΑΠ και θα προβεί σε όλες τις ενέργειες που απαιτούνται κατά τα άρθρα 41 έως 64 του Ν. 5193/2025 και τις εφαρμοστέες αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6.4. Ακόμη οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες, όπως εκπροσωπούνται συμφωνούν και δηλώνουν ότι:

α) παραιτούνται από κάθε δικαίωμά τους να προσβάλλουν το παρόν ή να αμφισβητήσουν το κύρος αυτού για οποιονδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο ή αιτία, καθώς και για τους λόγους που προβλέπονται στα άρθρα 178, 179 και 388 του Αστικού Κώδικα, και

β) στην περίπτωση που κάποιο περιουσιακό στοιχείο ή δικαίωμα των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, για τη μεταβίβαση του οποίου απαιτείται από τις κείμενες διατάξεις να τηρηθεί κάποιος τύπος, δεν περιγράφηκε ειδικά παραπάνω ή δεν τηρήθηκε ο απαιτούμενος τύπος, οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες παρέχουν την εντολή και πληρεξουσιότητα στην Απορροφώσα, όπως, ενεργώντας μονομερώς και χωρίς τη σύμπραξη της Απορροφώμενης με αυτοσύμβαση σύμφωνα με το άρθρο 235 του ΑΚ για τον εαυτό της ατομικά και σαν εντολοδόχος και εκπρόσωπος της Απορροφώμενης σύμφωνα με εντολή και πληρεξουσιότητα που θα δοθεί με το συμβολαιογραφικό έγγραφο της παρ. 2 του άρθρου 15 του Ν. 4601/2019 και ισχύει και για τον χρόνο μετά τη λύση της Απορροφώμενης, προβεί είτε στη συμπλήρωση του παρόντος συμβολαίου όσον αφορά στον απαιτούμενο τύπο με σύνταξη συμπληρωματικής πράξης στην οποία θα περιγράφονται τα περιουσιακά στοιχεία ή δικαιώματα και θα εκπληρούται ο απαιτούμενος τύπος, είτε στη διενέργεια οποιασδήποτε πράξης απαιτείται για τη συντέλεση της μεταβίβασης του περιουσιακού στοιχείου ή δικαιώματος.

γ) Η Συγχώνευση θα υπαχθεί στις διατάξεις των άρθρων 7-21 και 35 του Ν. 4601/2019 και των άρθρων 41-64 του Ν. 5193/2025, όπως ισχύουν.

7. ΛΟΙΠΟΙ ΟΡΟΙ

7.1. Οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες θα συμμορφωθούν με το σύνολο των διατάξεων του νόμου και του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και θα τηρήσουν όλες τις διατυπώσεις που προβλέπει η κείμενη νομοθεσία, θα προβούν, δε, σε κάθε αναγκαία ενέργεια, γνωστοποίηση, διατύπωση για τη χορήγηση των κατά νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμοδίων αρχών ή ειδικό τύπο που τυχόν απαιτείται από την κείμενη νομοθεσία για τη μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων, δικαιωμάτων και υποχρεώσεων συνεπεία της Συγχώνευσης προκειμένου να έχουν ισχύ έναντι τρίτων. Η Απορροφώσα δε, θα προβεί επίσης σε κάθε γνωστοποίηση, ενημέρωση ή άλλη εποπτική ενέργεια προς την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, καθώς και σε κάθε ανακοίνωση προς το επενδυτικό κοινό και το Χρηματιστήριο Αθηνών, που τυχόν απαιτείται σύμφωνα με τον Ν. 5193/2025, την εφαρμοστέα νομοθεσία της κεφαλαιαγοράς και τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

7.2. Η Απορροφώσα θα προχωρήσει στις απαιτούμενες ανακοινώσεις για τη Συγχώνευση σύμφωνα με τον Κανονισμό του Χρηματιστηρίου Αθηνών και την κείμενη Χρηματιστηριακή νομοθεσία.

7.3. Οι όροι του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης και η ολοκλήρωση της σκοπούμενης Συγχώνευσης τελεί υπό τις προϋποθέσεις της λήψης των εγκρίσεων που απαιτούνται κατά νόμο από τις αρμόδιες αρχές, καθώς και την πλήρωση των ουσιαστικών και τυπικών προϋποθέσεων που προβλέπονται στις συμβατικές και λοιπές έννομες σχέσεις των Συγχωνευόμενων Εταιρειών ή απορρέουν από αυτές.

7.4. Επί των όρων του παρόντος Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των διοικητικών τους συμβουλίων που συνεδρίασαν στις 22.10.2026.

Σε πίστωση των ανωτέρω συντάχθηκε το παρόν Σχέδιο Σύμβασης Συγχώνευσης σε δύο (2) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους νόμιμους εκπροσώπους των συμβαλλόμενων εταιρειών, καθεμία από τις οποίες λαμβάνει ένα (1) πρωτότυπο.

Για την Απορροφώσα **Για την Απορροφώμενη**

Αγγελική Τούζιου	Ιωάννης Φραγκίσκος Ψάλτης

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΠΟΡΡΟΦΩΜΕΝΗΣ

ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.

Λογιστικές καταστάσεις
της 30ής Σεπτεμβρίου 2026

1 Σκοπός σύνταξης

Η παρούσα λογιστική κατάσταση καταρτίζεται για τις ανάγκες της συγχώνευσης με απορρόφηση της ΓΕΡΑΝΙΟΥ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε. (η «Εταιρεία» ή «Απορροφώμενη») από την ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. (η «Απορροφώσα»), η οποία κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην κατοχή και εκμίσθωση επενδυτικού ακινήτου σε τρίτους. Η λογιστική κατάσταση περιλαμβάνει την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 30.09.2026, την κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου 01.01–30.09.2026 και τις σχετικές λογιστικές πολιτικές και σημειώσεις.

2 Στοιχεία της Εταιρείας

Έδρα: Γερανίου 30, 10552, Αθήνα
Αριθμός ΓΕΜΗ: 176501401000
ΑΦΜ: 802446056

3 Πλαίσιο μετασχηματισμού

Η συγχώνευση διενεργείται σύμφωνα με τον ν. 4601/2019, περιλαμβανομένου του άρθρου 35 για απορρόφηση 100% θυγατρικής, και τις λοιπές εφαρμοστέες διατάξεις. Το ειδικό φορολογικό πλαίσιο και οι σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων εταιρικών οργάνων παρατίθενται στο σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης της 22/10/2026.

Η ημερομηνία από την οποία οι πράξεις της Απορροφώμενης θεωρούνται, από λογιστική άποψη, ότι διενεργούνται για λογαριασμό της Απορροφώσας καθορίζεται στο σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης και δεν ταυτίζεται κατ' ανάγκη με την ημερομηνία νομικής ολοκλήρωσης.

4 Κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Ισολογισμός μετασχηματισμού της 30ής Σεπτεμβρίου 2026

	30.09.2026
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.930.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.440
	6.931.440
Κυκλοφορούν ενεργητικό	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	50.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	161.003
	211.376
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**7.142.816**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ	
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	
Μετοχικό κεφάλαιο	1.915.000
Αποθεματικά	2.488.581
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο	-957.649
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**3.445.932**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Δανειακές υποχρεώσεις	3.325.072
Υποχρεώσεις μισθώσεων	201.600
	3.526.672
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	131.950
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	38.263
	170.213
Σύνολο υποχρεώσεων	**3.696.884**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ	**7.142.816**

Οι λογιστικές πολιτικές και οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας λογιστικής κατάστασης.

5 Κατάσταση αποτελεσμάτων

Για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2026

	1.1. - 30.09.2026
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	135.264,00
Κέρδη/Ζημιές από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	-432.696,16
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	-146.883,08
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-91.554,49
Λοιπά έσοδα και κέρδη	2,66
Τόκοι και συναφή κονδύλια (καθαρό ποσό)	-112.229,61
Αποτέλεσμα προ φόρων	**-648.096,68**
Φόροι	0,00
Αποτελέσματα περιόδου μετά από φόρους	**-648.096,68**

Οι λογιστικές πολιτικές και οι συνοδευτικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας λογιστικής κατάστασης.

6 Βάση κατάρτισης και λογιστικές πολιτικές

6.1 Βάση κατάρτισης

Η παρούσα αποτελεί λογιστική κατάσταση ειδικού σκοπού για τη συγχώνευση, κατά το άρθρο 11 του ν. 4601/2019. Οι αρχές αναγνώρισης και επιμέτρησης βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Εταιρεία. Δεν αποτελεί πλήρες σύνολο οικονομικών καταστάσεων κατά ΔΛΠ 1 ούτε ενδιάμεση οικονομική έκθεση κατά ΔΛΠ 34 και δεν περιλαμβάνει δήλωση πλήρους συμμόρφωσης με τα ΔΠΧΑ.

Οι λογιστικές πολιτικές, η διάταξη και η εμφάνιση ακολουθούν τις τελευταίες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, με τις αναγκαίες προσαρμογές για την ενδιάμεση περίοδο. Αναγνωρίζονται τα δεδουλευμένα έσοδα και έξοδα, οι αποσβέσεις όπου εφαρμόζονται, οι προβλέψεις και οι απαιτούμενες προσαρμογές επιμέτρησης μέχρι την 30.09.2026.

6.2 Συνέχιση δραστηριότητας και εκτιμήσεις

Η κατάσταση καταρτίζεται με βάση τη συνέχιση της δραστηριότητας. Η σχεδιαζόμενη λύση χωρίς εκκαθάριση λόγω απορρόφησης και η συνέχιση της οικονομικής δραστηριότητας από την Απορροφώσα λαμβάνονται υπόψη στην αξιολόγηση και δεν σημειώνονται ουσιώδης αβεβαιότητες ως προς αυτές.

Η κατάρτιση απαιτεί εκτιμήσεις και κρίσεις, κυρίως για την επιμέτρηση του ακινήτου, την ανακτησιμότητα απαιτήσεων, τις προβλέψεις και τη φορολογία. Οι εκτιμήσεις βασίζονται στα διαθέσιμα στοιχεία κατά την ημερομηνία έγκρισης. Οι μεταβολές λογιστικών εκτιμήσεων αναγνωρίζονται στις περιόδους που επηρεάζουν.

6.3 Επενδυτικό ακίνητο

Το ακίνητο που κατέχεται για την είσπραξη μισθωμάτων ή και για κεφαλαιακή ενίσχυση ταξινομείται ως επενδυτικό ακίνητο κατά το ΔΛΠ 40. Αρχικά αναγνωρίζεται στο κόστος, περιλαμβανομένων των άμεσα επιρριπτέων εξόδων απόκτησης. Μεταγενέστερες δαπάνες κεφαλαιοποιούνται εφόσον πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης, ενώ οι συνήθεις επισκευές και συντηρήσεις επιβαρύνουν τα αποτελέσματα.

Μετά την αρχική αναγνώριση, το επενδυτικό ακίνητο επιμετράται στην εύλογη αξία κατά ΔΛΠ 40 και ΔΠΧΑ 13. Οι μεταβολές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα της περιόδου και δεν διενεργούνται αποσβέσεις. Η επιμέτρηση αντανακλά τις συνθήκες αγοράς και τα χαρακτηριστικά του ακινήτου στις 30.09.2026.

6.4 Μισθωτικά έσοδα

Οι συμβάσεις εκμίσθωσης αξιολογούνται κατά το ΔΠΧΑ 16 ως προς την ταξινόμησή τους. Για λειτουργικές μισθώσεις, τα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδο με τη σταθερή μέθοδο στη διάρκεια της μίσθωσης, εκτός εάν άλλη συστηματική βάση είναι αντιπροσωπευτικότερη. Κίνητρα μίσθωσης και περίοδοι απαλλαγής συνεκτιμώνται στον επιμερισμό. Μεταβλητά μισθώματα αναγνωρίζονται όταν πληρούνται οι σχετικές προϋποθέσεις. Προεισπραχθέντα μισθώματα επόμενων περιόδων εμφανίζονται ως υποχρεώσεις.

6.5 Απαιτήσεις και απομείωση χρηματοοικονομικών στοιχείων

Οι απαιτήσεις που πληρούν τα κριτήρια του ΔΠΧΑ 9 επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος, μείον πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι απαιτήσεις λειτουργικών μισθώσεων υπόκεινται στις διατάξεις απομείωσης και αποαναγνώρισης του ΔΠΧΑ 9. Η εκτίμηση

λαμβάνει υπόψη την πιστοληπτική ικανότητα του μισθωτή, τις καθυστερήσεις, τις εξασφαλίσεις και εύλογες προβλέψεις μελλοντικών συνθηκών. Για τις απαιτήσεις των μισθώσεων εφαρμόζεται η επιλογή της απλοποιημένης προσέγγισης με ζημιές καθ'όλη τη διάρκεια ζωής τους.

6.6 Διαθέσιμα, δάνεια και εγγυήσεις
Τα ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνουν το ταμείο και τις καταθέσεις όψεως. Τα ταμειακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες επενδύσεις υψηλής ρευστότητας με ασήμαντο κίνδυνο μεταβολής αξίας και συνήθη αρχική λήξη έως τρεις μήνες. Τυχόν δεσμευμένες καταθέσεις διακρίνονται ανάλογα με τους περιορισμούς τους.

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία, προσαρμοσμένη για άμεσα έξοδα συναλλαγής όπου εφαρμόζεται, και στη συνέχεια στο αποσβεσμένο κόστος με το πραγματικό επιτόκιο, εκτός εάν απαιτείται διαφορετικός χειρισμός κατά ΔΠΧΑ 9. Οι επιστρεπτέες εγγυήσεις μισθωτών αποτελούν υποχρεώσεις και δεν αναγνωρίζονται ως μισθωτικό έσοδο. Εφόσον είναι ουσιώδης, λαμβάνεται υπόψη η επίδραση προεξόφλησης και η ουσία της σχετικής συναλλαγής.

6.7 Έξοδα προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις
Τα έξοδα αναγνωρίζονται βάσει του δεδουλευμένου. Κόστη δανεισμού κεφαλαιοποιούνται μόνο εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του ΔΛΠ 23. Κατά ΔΛΠ 37, πρόβλεψη αναγνωρίζεται για παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση από παρελθόν γεγονός, εφόσον είναι πιθανή εκροή πόρων και το ποσό εκτιμάται αξιόπιστα. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις γνωστοποιούνται, εκτός εάν η πιθανότητα εκροής είναι απομακρυσμένη.

7. Έγκριση και υπογραφές

Η παρούσα λογιστική κατάσταση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22.10.2026

Αθήνα. 22.10.2026:

Η Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου και Διευθύνουσα Σύμβουλος
Αγγελική Τούζιου