



**ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ
ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2024 - 31/12/2024)**

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Απρίλιος 2025

Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	16
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	41
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	51
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ.....	52
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	53
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	54
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	55
1. Γενικές πληροφορίες	56
2. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	57
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	70
4. Λειτουργικοί Τομείς.....	74
5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	77
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	78
7. Αποθέματα ακινήτων	80
8. Συμμετοχές σε θυγατρικές.....	80
9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	81
10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	83
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	84
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	84
13. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	84
14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	85
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	85
16. Δανειακές υποχρεώσεις	85
17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	86
18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	87
19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	88
20. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	88
21. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	89
22. Φόροι	89
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	90
24. Μερίσματα.....	90
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	90
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	91
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	91
28. Κέρδη ανά μετοχή	92
29. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	92

**Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν ειλικρινώς και επακριβώς τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και της εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει ορθά την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη χρηματοοικονομική θέση της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**» καθώς και της εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Αθήνα, 10^η Απριλίου 2025
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ

Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313

Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ 024492

Ναούμα Τζήκα
ΑΔΤ ΑΝ 218946

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») και της θυγατρικής αυτής (εφεξής ο «Όμιλος»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1 έως 31.12.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2024, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 15 ακίνητα καθώς και το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 31.12.2024, ο Όμιλος διέθετε 16 ακίνητα, από τα οποία 15 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η αξία κτήσης των ακινήτων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αποθέματα του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2024, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2024 να φτάνει τις 168.877 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 160.856 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2024 ανέρχεται σε 1.750 χιλιάδες ευρώ, όπου η αναπόσβεστη αξία στα βιβλία την ίδια ημερομηνία ανέρχεται σε 1.442 χιλιάδες ευρώ.

Ο Όμιλος συνεχίζει να διατηρεί την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων με μηδενικό ποσοστό επισφαλειών, γεγονός που χαρακτηρίζει την ποιότητα των κερδών του ως υψηλή.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2024 ανήλθαν σε 31.606 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 34.038 χιλιάδες ευρώ) και 31.077 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 33.372 χιλιάδες ευρώ).

Στις 14.12.2022, η Εταιρεία, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και 50.000 χιλιάδων ευρώ, επταετούς διάρκειας. Στις 07.06.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 1η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ και στις 18.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 2η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ.

Η Εταιρεία προχώρησε κατά τη διάρκεια της χρήσης σε αποπληρωμές δανειακών κεφαλαίων και χρηματοοικονομικών εξόδων συνολικού ποσού 1.300 χιλιάδων ευρώ. Στις 31.12.2024 το υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων ανήλθε σε 14.283 χιλιάδων ευρώ.

Έσοδα από μισθώματα και κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για την χρήση 2024, ανήλθαν σε 5.928 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 6.107 χιλιάδες ευρώ) και για την Εταιρεία σε 5.930 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 6.108 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας οριακή μεταβολή σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους για την χρήση 2024 ανήλθε σε 3.815 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023 7.382 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 3.438 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2023: 7.228 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους 7.044 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 10.736 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 6.722 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 10.661 χιλιάδες ευρώ). Τα προσαρμοσμένα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου για το 2024 ανέρχονται σε 19.569 χιλιάδες ευρώ (2023: 18.047 χιλιάδες ευρώ).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επί των επενδύσεων και χρηματοοικονομικών διαθεσίμων του Ομίλου για την χρήση του 2024 ανήλθε σε 1.004 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2023: 719 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.799 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 10.038 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 961 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 674 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.521 χιλιάδες ευρώ (31.12.2023: 10.009 χιλιάδες ευρώ).

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου αξιολογείται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	23,4	28,0
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	7,8%	8,3%
Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων)	8,5%	10,5%
Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων των Αποθεμάτων Ακινήτων, προσαρμοσμένος βάσει Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων)	-10,3%	-13,4%

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Κέρδη μετά από φόρους	6.799	10.038
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.814)	(7.381)
Πλέον: Αποσβέσεις	52	79
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	60
Πλέον: Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	230	656
Πλέον: Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	13	-73
Πλέον: Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	25	45
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	3.305	3.569

Προσαρμοσμένο EBITDA (F.F.O. εξαιρώντας την επίδραση του φόρου)

4.309 4.288

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Δείκτης Adjusted Return on Equity**	11,0%	12,9%
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Adjusted N.A.V. /Share) *	1,17	1,19
Προσαρμοσμένα Κέρδη ανά Μετοχή**	0,13	0,16

*Υπολογίζεται χωρίς την επίδραση των μη ελεγχουσών συμμετοχών και λαμβάνοντας υπόψη τη συσσωρευμένη υπεραξία των αποθεμάτων ακινήτων από την αποτίμησή τους σε εύλογη αξία.

** Για την ορθότερη παρουσίαση της επίδοσης του Ομίλου, ο δείκτης αυτός υπολογίζεται λαμβάνοντας υπόψη και τη συσσωρευμένη υπεραξία των αποθεμάτων ακινήτων από την αποτίμησή τους σε εύλογη αξία. Τα συγκριτικά στοιχεία έχουν τροποποιηθεί αντιστοίχως

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Τον Ιανουάριο του 2024, πωλήθηκε το ακίνητο της εταιρείας, επί της οδού Τσιμισκή 42, στην Θεσσαλονίκη, έναντι 190.000 ευρώ.

Τον ίδιο μήνα, εκδόθηκε, η οικοδομική άδεια για την ανέγερση υπερπολυτελούς συγκροτήματος 20 βιοκλιματικών κατοικιών, «Marina Residences by Kengo Kuma», που η Εταιρεία αναπτύσσει πλησίον της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά και οι σχετικές κατασκευαστικές εργασίες ξεκίνησαν τον Ιούλιο του 2024. Η Εταιρεία υπέγραψε εντός του 2024, οκτώ (8) Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής ("Reservation Agreements"), για την πώληση 11 μελλοντικών κατοικιών, από το ανωτέρω συγκρότημα και δη:

- στις 10.05.2024, με τίμημα 6.800.000 ευρώ.
- στις 15.07.2024, με τίμημα 6.212.975 ευρώ.

- στις 23.07.2024, με τίμημα 8.029.726 ευρώ.
- στις 25.07.2024, με τίμημα 5.195.654 ευρώ.
- στις 25.07.2024, με τίμημα 6.721.470 ευρώ.
- στις 11.11.2024, με τίμημα 6.570.000 ευρώ.
- στις 11.11.2024, με τίμημα 12.200.000 ευρώ.
- στις 18.12.2024, με τίμημα 4.820.800 ευρώ.

Στις 4 Δεκεμβρίου 2024, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια για την ανέγερση πολυχώρου εστίασης-ελεύθερου χρόνου, υψηλών προδιαγραφών, η κατασκευή του οποίου ξεκίνησε άμεσα με την έκδοση της αδειάς, ο οποίος θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος και χώρους άθλησης και αναψυχής

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2024)

Η Εταιρεία υπέγραψε ένα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικών κατοικιών στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma» και συγκεκριμένα:

- στις 31.01.2025 με τίμημα 5.470.000 ευρώ.

Δεν υπάρχουν πέραν των όσων αναφέρονται παραπάνω, περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2024.

Ίδιες μετοχές

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 03.06.2024, αποφασίστηκε, η θέσπιση και έναρξη του Προγράμματος Αγοράς Ιδίων Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 49 και 50 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν σήμερα. Ο ανώτατος αριθμός των ιδίων μετοχών προς αγορά ορίστηκε σε 3.000.000 μετοχές και η διάρκεια ισχύος του προγράμματος ορίστηκε για 12 μήνες, ήτοι έως 03.06.2025.

Στις 31.12.2024, η Εταιρεία κατέχει 1.183.127 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,77% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Έρευνα και ανάπτυξη

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν τμήμα έρευνας και ανάπτυξης καθότι αυτό δεν απαιτείται στο πλαίσιο του αντικειμένου δραστηριοτήτων τους.

Εξελίξεις και Προοπτικές

Οι γεωπολιτικές αναταραχές συνεχίστηκαν και το 2024. Ο ΔΤΚ παρουσίασε κατά την περίοδο Ιανουαρίου 2024 – Δεκεμβρίου 2024 αύξηση κατά 2,6%, έναντι αύξησης 3,5% που σημειώθηκε, κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2023. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι η Ελλάδα, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, πέτυχε 2,3% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) και εκτιμάται περαιτέρω ανάπτυξη της τάξης του 2,4% για το 2025. Το εν γένει ενδιαφέρον από εγχώριους και ξένους επενδυτές για Ελληνικά ακίνητα καταγράφεται ζωηρό ενώ οι μειώσεις επιτοκίων από την Ε.Κ.Τ. αποτελούν θετικό καταλύτη για την Ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων.

Αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, η αγορά στην Ελλάδα συνέχισε την ανοδική της πορεία και το 2024. Η ζήτηση για ποιοτικά ακίνητα παρέμεινε υψηλή, οδηγώντας σε περαιτέρω αύξηση των ενοικίων και συμπίεση των αποδόσεων. Τα υψηλά ποσοστά πληρότητας δείχνουν ακλόνητα για το υπόλοιπο του 2025. Μάλιστα, τα καταστήματα τροφίμων και τα ποιοτικά γραφεία, τομείς που συνθέτουν βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα μισθωτικών αξιών. Τα κτίρια του χαρτοφυλακίου σε λειτουργία είναι στην παρούσα φάση πλήρως εκμισθωμένα, χωρίς καθυστερήσεις εισπράξεων ενοικίων. Τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη. Η ετήσια απόδοση ενοικίου («yield») των επενδυτικών κτιρίων της Εταιρείας σε λειτουργία (παραγωγή εισοδήματος) διαμορφώθηκε, με βάση τις εκτιμηθείσες αξίες, σε 7% σε σχέση με 6,8% την προηγούμενη χρονιά.

Σπουδαιότητα για την Εταιρεία έχουν οι προοπτικές του εξειδικευμένου («niche») οικιστικού κομματιού στο οποίο έχει εγκαθιδρύσει παρουσία. Πρόκειται για την υπο-αγορά («submarket») των νεόδμητων υπερπολυτελών κατοικιών. Όσο περνά ο καιρός η συγκεκριμένη υπο-αγορά, βαρύνουσας πλέον σημασίας για τα εταιρικά μεγέθη, οργανώνεται και ισχυροποιείται. Πεποίθηση της Εταιρείας είναι πως το ενδιαφέρον από αλλοδαπούς επενδυτές υψηλότατων εισοδημάτων για το καινούργιο - για τα τοπικά δεδομένα - προϊόν σταδιακά εντείνεται. Παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές αναταραχές, η αγοραστική ζήτηση, από διάφορα κράτη του εξωτερικού, για κατοικίες κορυφαίων προδιαγραφών σε πολύ στοχευμένες περιοχές της Αττικής καταγράφει δυναμικές τάσεις.

Για το υπόλοιπο του 2025 η Εταιρεία εστιάζει στην πρόοδο των εργασιών κατασκευής και στην εμπορική προώθηση των δύο αναπτυξιακών της έργων στη Μαρίνα Αγ. Κοσμά, δηλαδή του Marina Residences by Kengo Kuma καθώς και του υψηλών προδιαγραφών πολυώρου εστίασης-ελεύθερου χρόνου. Παράλληλα, τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίζονται αδιάλειπτα για όλο το χαρτοφυλάκιο. Η Εταιρεία θα συνεχίσει να αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να αναδιαμορφώνει κατάλληλα τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική όταν αυτό απαιτείται. Κατά την αξιολόγηση νέων εγχειρημάτων και επενδυτικών εναλλακτικών, λαμβάνονται υπόψιν όλα τα ταχέως εξελισσόμενα δεδομένα.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Ο Όμιλος έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα 31,61 εκατ. ευρώ το 2024 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση.

Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

α) Κίνδυνος αγοράς

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών, λόγω ενδεχόμενης μεταβολής αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και ενδελεχή εξέταση των επενδυτικών ακινήτων και των μισθωτών-πελατών του, καθώς και με συμβάσεις που περιλαμβάνουν ετήσιες ρήτρες αναπροσαρμογής βασισμένες στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, πλέον περιθωρίου.

β) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Σημαντικό μέρος του υπολογισμού των αξιών αυτών γίνεται χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης, τα οποία ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς από μεταβολές στα ύψη των επιτοκίων.

Ο Όμιλος διαθέτει δανεισμό με κυμαινόμενο επιτόκιο και, ως εκ τούτου, ο κίνδυνος από μελλοντικές μεταβολές του επιτοκίου κρίνεται ως ουσιώδης. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς και τις σχετικές ανακοινώσεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας και πραγματοποιεί τακτικές αναλύσεις ευαισθησίας, ώστε να εκτιμά διαρκώς τον κίνδυνο επιτοκίου. Σε περίπτωση που ο κίνδυνος επιτοκίου αυξηθεί σε μη αποδεκτά επίπεδα, η Διοίκηση θα εξετάσει την περίπτωση χρήσης παράγωγων προϊόντων για αντιστάθμιση του συνόλου ή μέρους του κινδύνου επιτοκίου (π.χ. συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου).

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής, ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη. Επίσης ο Όμιλος λαμβάνει επαρκείς εγγυήσεις για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του παραπάνω κινδύνου.

Δεν παρατηρήθηκε καμία περίπτωση υπέρβασης ορίου κατά τη διάρκεια της χρήσης. Κατά συνέπεια, κρίνεται ότι ο κίνδυνος από επισφαλείς απαιτήσεις είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων.

Η αποτελεσματική διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»).

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Διευθυντικά στελέχη

Κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είχαν ως εξής:

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.073.614	1.374.769
	1.073.614	1.374.769

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	1.800
	1.800	1.800

γ) Λοιπές συναλλαγές

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	-	560.790
	-	560.790

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

Στις 06.09.2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ύψους 2.781 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2023 και 716 χιλιάδες ευρώ από κέρδη προηγούμενων χρήσεων το οποίο και καταβλήθηκε.

Βιώσιμη Ανάπτυξη, κοινωνική υπευθυνότητα και λοιπή μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Σύμφωνα με τα όρια χαρακτηρισμού των οντοτήτων που τίθενται στο άρθρο 47 του νόμου 5164/2024 (ο οποίος τροποποιεί το άρθρο 151 του Νόμου 4548/2018), η Εταιρεία θεωρείται «μικρή οντότητα» και υποχρεούται σε υποβολή εκθέσεων βιωσιμότητας για τα οικονομικά έτη που αρχίζουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Η Εταιρεία δεσμεύεται να παρακολουθεί και να αξιολογεί τις εξελίξεις στον τομέα της βιωσιμότητας και σκοπεύει να προχωρήσει στην πλήρη εφαρμογή των σχετικών απαιτήσεων κατά την έναρξη υποχρέωσης υποβολής.

Εργασιακά Ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο συνολικός αριθμός ατόμων που απασχολούσε ο Όμιλος και η Εταιρεία για το 2023 ήταν 9.

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, ο Όμιλος δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών» ενώ τηρούνται αυστηρά οι κανόνες πυρασφάλειας. Η Εταιρεία διαθέτει, για την έδρα της, τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις, σύμφωνα με την «Διαδικασία Πρόσληψης των Διευθυντικών Στελεχών και Αξιολόγησης της απόδοσης τους» που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία. Η Εταιρεία εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, με εσωτερικά και με εξωτερικά σεμινάρια, σύμφωνα με την Πολιτική Εκπαίδευσης μελών Δ.Σ., Διευθυντικών και Λοιπών Στελεχών που έχει υιοθετήσει.

Περιβαλλοντικά Ζητήματα

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει, τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον, όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεων της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση
- Την ανάπτυξη περιβαλλοντικής συνείδησης στους εργαζόμενους και τους συνεργάτες της Εταιρείας μέσα από την ενημέρωσή τους για περιβαλλοντικά θέματα και τις πρακτικές που ακολουθεί η Εταιρεία.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη ακινήτων και στην υλοποίηση σχετικών κατασκευαστικών έργων. Λαμβάνεται μέριμνα ώστε η επίδραση στο περιβάλλον να είναι η ελάχιστη δυνατή. Για τα νέα κτίρια που αναπτύσσει, ο Όμιλος φροντίζει να λαμβάνεται πιστοποίηση κατά LEED ενώ στο πλαίσιο της συμμόρφωσης με τον ισχύοντα Κανονισμό Ενεργειακής Απόδοσης, ελαχιστοποιείται το περιβαλλοντικό αντίκτυπο από την λειτουργία των κτιρίων.

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία, λόγω του αντικειμένου της, δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα, τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών
- Εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων (Net metering) στις εγκαταστάσεις ακινήτων της με σκοπό την μείωση της κατανάλωσης ηλεκτρικής ενέργειας και κατ' επέκταση την μείωση του ενεργειακού αποτυπώματος.

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

Επεξηγηματική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, που πραγματοποιήθηκε στις 3 Ιουνίου 2024, αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά 13.649.999,85 Ευρώ και συγκεκριμένα την κεφαλαιοποίηση του Ειδικού Αποθεματικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018, κατά 13.649.999,85 Ευρώ.

Η εν λόγω αύξηση αποφασίσθηκε να πραγματοποιηθεί με την έκδοση 15.689.655 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, και τη δωρεάν διανομή στους μετόχους της εταιρείας, σε αναλογία 1 (μία) νέα κοινή ονομαστική μετοχή για κάθε 8.8095270419 παλαιές κοινές ονομαστικές μετοχές. Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

Στις 23 Ιουλίου 2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4320925, η με αριθ. πρωτ. 3302217ΑΠ/23-07-2024 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (Μετοχικό Κεφάλαιο) του Καταστατικού της Εταιρείας. Η Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών στη Συνεδρίαση της, στις 31 Ιουλίου 2024, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο των ανωτέρω νέων δωρεάν μετοχών. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, το καταστατικό της εταιρείας και: α) τις Δηλώσεις των μετόχων εντός του Νοεμβρίου 2023, που κατέχουν ποσοστό πάνω από το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προς το ΔΣ αυτής, ότι, δεν θα μεταβιβάσουν μετοχές τους, από την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της εταιρείας, στο Χ.Α. Αθηνών και για περίοδο 180 ημερών και β) τις Δηλώσεις των μετόχων εντός του Νοεμβρίου 2023, που κατέχουν ποσοστό πάνω από το 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, προς το Χ.Α. Αθηνών, με τις οποίες δήλωσαν, ότι μετά τις 180 ημέρες από την έναρξη της διαπραγμάτευσης των μετοχών της εταιρείας, στο Χ.Α. Αθηνών, μέχρι και την συμπλήρωση 1 έτους, δεν θα μεταβιβάσουν ποσοστό μεγαλύτερο από το 25% του συνόλου των μετοχών τους.

3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές

Τα πρόσωπα με σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναλύονται παρακάτω:

Μέτοχος	Άμεση συμμετοχή	Έμμεση συμμετοχή	Σύνολο συμμετοχής
Δέσποινα Παντοπούλου	28,93%	0	28,93%
Τρύφων Νάτσης	28,93%	0	28,93%
BANQUE PICTET AND CIE SA CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,85%	0	10,85%
ST JAMES PLACE INTERNATIONAL PLC	5,43%	0	5,43%

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Σύμφωνα με την από Νοέμβριου 2023 Δήλωση, προς την Εταιρεία, των εκ των μετόχων κκ Δέσποινας Παντοπούλου και Τρύφωνα Νάτση υπάρχει προφορική συμφωνία των εν λόγω μετόχων, περί συντονισμένης άσκησης των δικαιωμάτων ψήφου τους.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

8) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 03.06.2024 αποφασίστηκε η θέσπιση και έναρξη του Προγράμματος Αγοράς Ιδίων Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 49 και 50 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν σήμερα. Ο ανώτατος αριθμός των ιδίων μετοχών προς αγορά ορίστηκε σε 3.000.000 μετοχές και η διάρκεια ισχύς του προγράμματος ορίστηκε για 12 μήνες, ήτοι έως 03.06.2025.

Στις 31.12.2024 η Εταιρεία κατέχει 1.183.127 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,77% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

- 9) Σημαντικές Συμφωνίες που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα των συμφωνιών αυτών**

Δεν υφίστανται τέτοιου είδους συμφωνίες.

- 10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης**

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, η οποία αποτελεί χωριστή έκθεση, η οποία δημοσιεύεται μαζί με την έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας, με την επωνυμία: «ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία», έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 152 του Ν. 4548/2018 και 18 του Ν. 4706/2020.

1. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, υιοθετεί και εφαρμόζει, όπως αναφέρεται κατά την συνεδρίαση του, στις 13/11/2023 τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021 από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου, σε συμμόρφωση με το άρθρο 17 του Νόμου 4706/2020 και το άρθρο 4 της Απόφασης 2/905/03.03.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας (https://orilina.com/assets/uploads/esed-kodikas_etairikis_diakivernisis_2021.pdf).

2. Αποκλίσεις από τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) και σχετικές αιτιολογήσεις («Comply or Explain»)

Η Εταιρεία συμμορφώνεται με τον ΕΚΕΔ, με αποκλίσεις ως προς ορισμένες παραγράφους του, οι οποίες αφορούν σε «Ειδικές Πρακτικές» που διέπονται από την αρχή «Συμμόρφωση ή Εξήγηση» (“Comply or Explain”).

Ειδική Πρακτική ΕΚΕΔ	Αιτιολόγηση της απόκλισης
Ειδική Πρακτική των παρ. 1.15 & 1.16 (Αναφορικά με τη θέσπιση Κανονισμού Λειτουργίας του ΔΣ)	Ο τρόπος λειτουργίας του ΔΣ περιγράφεται εντός του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και δεν έχει καταρτισθεί ως ξεχωριστό κείμενο.
Ειδική Πρακτική της παρ. 1.17. (Αναφορικά με την ύπαρξη ημερολόγιου συνεδριάσεων και ετήσιου προγράμματος δράσης του ΔΣ)	Η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας, διασφαλίζεται μέσω της συχνής σύγκλησης και συνεδρίασης του Δ.Σ. για την εκπλήρωση των εταιρικών αναγκών και την υλοποίηση των εκ του νόμου απορρεουσών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία θα διαμορφώσει εντός του έτους ετήσιο ημερολόγιο συνεδριάσεων του ΔΣ καθώς και ετήσιο πρόγραμμα δράσης.

Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.3.1–2.3.4 (αναφορικά με πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου)	Θα καταρτιστεί εντός του 2025.
--	--------------------------------

3. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας πέραν των επιταγών της κείμενης Νομοθεσίας

Η Εταιρεία δεν εφαρμόζει πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επιπλέον των απαιτήσεων της κείμενης Νομοθεσίας.

4. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής «ΕΚΛ»), που διαθέτει η Εταιρεία, επικαιροποιήθηκε, από το ΔΣ, κατά την συνεδρίαση του στις 10/09/2023 και περιγράφει την οργανωτική δομή και τις αρμοδιότητες των εταιρικών οργάνων και μονάδων Εταιρείας, καθώς επίσης και βασικές ακολουθούμενες πρακτικές αναφορικά με τη λειτουργία της Εταιρείας, με σκοπό να συμβάλει στη διασφάλιση της διαφάνειας, αριότητας, λειτουργικότητας και αποτελεσματικότητας του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας, όπως ορίζεται από το νόμο (<https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>)

5. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων **5.1 Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

Η Εταιρεία εφαρμόζει Σύστημα Εσωτερικού Ελέγχου (ΣΕΕ) σύμφωνα με το νομικό και το κανονιστικό πλαίσιο που διέπει την Εταιρεία, το οποίο αποτελείται από ελεγκτικούς μηχανισμούς και από ελεγκτικές διαδικασίες, συμπεριλαμβανομένης της διαχείρισης κινδύνων, του εσωτερικού ελέγχου και της κανονιστικής συμμόρφωσης, που καλύπτουν, σε συνεχή βάση το σύνολο των δραστηριοτήτων της, με σκοπό την αποτελεσματική και ασφαλή λειτουργία της.

Το ΣΕΕ έχει ως βασικούς στόχους:

- τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας και της αποδοτικότητας των εταιρικών εργασιών και λειτουργιών, έτσι ώστε η Εταιρεία να ανταποκρίνεται κατάλληλα στους κινδύνους που σχετίζονται με την επίτευξη των επιχειρηματικών της στόχων (Operations),
- την αξιοπιστία και πληρότητα της χρηματοοικονομικής και μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, τόσο εντός όσο και εκτός της Εταιρείας (reporting) και

- τη συμμόρφωση με τους εφαρμοστέους νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων και των εσωτερικών εταιρικών πολιτικών (compliance).

Το ΣΕΕ που εφαρμόζει η Εταιρεία εξασφαλίζει:

- τη συνεπή εφαρμογή της επιχειρησιακής στρατηγικής με αποτελεσματική αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων,
- την αναγνώριση και τη διαχείριση όλων των κινδύνων που αναλαμβάνονται,
- την πληρότητα και την αξιοπιστία των στοιχείων και των πληροφοριών που απαιτούνται για τον ακριβή και έγκαιρο προσδιορισμό της χρηματοοικονομικής και της μη χρηματοοικονομικής κατάστασης της Εταιρείας καθώς και για την κατάρτιση αξιόπιστων οικονομικών καταστάσεων, καθώς και της μη χρηματοοικονομικής πληροφόρησης αυτής,
- τη συμμόρφωση με το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, με τους εσωτερικούς κανονισμούς, Πολιτικές και Διαδικασίες της Εταιρείας και με τον Κώδικα Ηθικής και Δεοντολογίας, την πρόληψη και την αποφυγή λανθασμένων ενεργειών που θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο τη φήμη και τα συμφέροντα της Εταιρείας, των Μετόχων και των συναλλασσόμενων με αυτήν,
- την αποτελεσματική λειτουργία των συστημάτων πληροφορικής για την υποστήριξη της επιχειρησιακής στρατηγικής και για την ασφαλή διακίνηση, επεξεργασία και αποθήκευση των κρίσιμων επιχειρησιακών πληροφοριών.

Το Σ.Ε.Ε. περιλαμβάνει τα κάτωθι βασικά συστατικά:

- 1) Το Περιβάλλον Ελέγχου
- 2) Τη Διαχείριση Κινδύνων
- 3) Τους ελεγκτικούς μηχανισμούς και δικλίδες ασφαλείας
- 4) Το σύστημα πληροφόρησης και επικοινωνίας
- 5) Την Παρακολούθηση του Σ.Ε.Ε.

Το Διοικητικό Συμβούλιο διασφαλίζει ότι οι λειτουργίες που συγκροτούν το ΣΕΕ είναι ανεξάρτητες από τους επιχειρηματικούς τομείς που ελέγχουν, και ότι διαθέτουν τους κατάλληλους οικονομικούς και ανθρώπινους πόρους, καθώς και τις εξουσίες για την αποτελεσματική λειτουργία τους, σύμφωνα με όσα επιτάσσει ο ρόλος τους. Οι γραμμές αναφοράς και η κατανομή των αρμοδιοτήτων είναι σαφείς, εκτελεστές και δεόντως τεκμηριωμένες.

Η Εταιρεία διαθέτει ανεξάρτητη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, καθεμία από τις οποίες είναι λειτουργικά και ιεραρχικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Η Εταιρεία, σε σχέση με τη διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, αναφέρει ότι το σύστημα οικονομικών αναφορών της είναι επαρκές για αναφορά προς τη Διοίκηση, αλλά και προς τους εξωτερικούς χρήστες. Όλες οι δημοσιοποιούμενες ενδιάμεσες και ετήσιες οικονομικές καταστάσεις συντάσσονται ώστε να περιλαμβάνουν όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις επί των οικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, επισκοπούνται από την Επιτροπή Ελέγχου και εγκρίνονται στο σύνολό τους αντίστοιχα από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Εφαρμόζονται δικλίδες ασφαλείας αναφορικά με: α) την αναγνώριση και αξιολόγηση κινδύνων ως προς την αξιοπιστία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) τον διοικητικό σχεδιασμό και την παρακολούθηση αναφορικά με τα χρηματοοικονομικά μεγέθη, γ) την πρόληψη και αποκάλυψη απάτης, δ) τους ρόλους/αρμοδιότητες των στελεχών, ε) τη διαδικασία κλεισίματος χρήσης (π.χ. διαδικασίες, προσβάσεις, εγκρίσεις, συμφωνίες κλπ.) και στ) τη διασφάλιση των παρεχόμενων στοιχείων από τα πληροφοριακά συστήματα.

Η σύνταξη των εσωτερικών αναφορών προς τη Διοίκηση και των αναφορών που απαιτούνται από τον Ν. 4548/2018, τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και τις εποπτικές αρχές γίνεται από τη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών, η οποία διαθέτει κατάλληλα και έμπειρα στελέχη για το σκοπό αυτό. Η Διοίκηση φροντίζει ώστε τα στελέχη αυτά να ενημερώνονται κατάλληλα για τις αλλαγές στα λογιστικά και φορολογικά θέματα που αφορούν την Εταιρεία.

5.2 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (ΜΕΕ), η οποία έχει λειτουργική γραμμή αναφοράς στην Επιτροπή Ελέγχου και διοικητική γραμμή αναφοράς στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Η ΜΕΕ είναι διοικητικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες μονάδες της Εταιρείας και απέχει από πάσης φύσης εκτελεστικές και λειτουργικές αρμοδιότητες.

Πρωταρχικός σκοπός της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι η συνεχής παρακολούθηση της λειτουργίας της Εταιρείας, έτσι ώστε να αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης της. Στόχος είναι να εξασφαλιστεί η σύννομη λειτουργία της Εταιρείας, η τήρηση των διαδικασιών και των κατευθυντήριων γραμμών της Διοίκησης, η διαφύλαξη των περιουσιακών στοιχείων της καθώς και η δυνατότητα έγκαιρης ανάληψης διορθωτικής δράσης για την πρόληψη ή καταστολή ενεργειών που είναι δυνατόν να εκθέσουν σε κίνδυνο τη λειτουργία της.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται και ανακαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου, στη διαμόρφωση της οποίας συντελεί και η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ιδίως αναφορικά με τις αποδοχές του. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και

αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

Οι αρχές και το βασικό πλαίσιο λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου και οι αρμοδιότητες του επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, προσδιορίζονται στον «Κανονισμό Λειτουργίας Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου» που βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/upiresia-esoterikou-elegxou>.

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην συνεδρίαση του στις 13/11/2023, όρισε Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρείας την κα. Δημαράκη Μαρία, η οποία ανέλαβε καθήκοντα στις 14/11/2023. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική στην άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία.

5.2 Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων θεσπίστηκε σε συμμόρφωση με το ισχύον νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο, ακολουθώντας τις προβλέψεις του ν.4706/2020 (άρθρο 13 και 14) και έχει ως κύρια αποστολή:

α) Τη θέσπιση και η εφαρμογή κατάλληλων και επικαιροποιημένων πολιτικών και διαδικασιών, με σκοπό να επιτυγχάνεται έγκαιρα η πλήρης και διαρκής συμμόρφωση της Εταιρείας προς το εκάστοτε ισχύον ρυθμιστικό πλαίσιο και να υφίσταται ανά πάσα στιγμή πλήρης εικόνα για τον βαθμό επίτευξης του σκοπού αυτού.

β) Την εφαρμογή διαδικασίας αναγνώρισης και αξιολόγησης των κινδύνων (risk assessment), τις διαδικασίες διαχείρισης και απόκρισης της Εταιρείας σε αυτούς (risk response) και τις διαδικασίες παρακολούθησης της εξέλιξης των κινδύνων (risk monitoring).

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων συμβάλλει στην εφαρμογή ενός Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου που καλύπτει σε συνεχή βάση, κάθε δραστηριότητα της Εταιρείας και συντελεί στην ασφαλή και αποτελεσματική λειτουργία της, μέσω του συνόλου των εσωτερικών ελεγκτικών μηχανισμών και διαδικασιών.

Για διασφάλιση της ανεξαρτησίας της, η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων είναι διοικητικά και οργανωτικά ανεξάρτητη από άλλες Διευθύνσεις, Μονάδες και Τμήματα της Εταιρείας και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου στην οποία έχει γραμμή λειτουργικής αναφοράς, εμποδίζοντας οποιαδήποτε σύγκρουση συμφερόντων στην άσκηση των καθηκόντων της. Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων υπόκειται στον έλεγχο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ως προς την επάρκεια και αποτελεσματικότητα της λειτουργίας της.

Οι αρμοδιότητες της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, ανατίθενται σε άτομο που διαθέτει επαρκείς γνώσεις και εμπειρία, για την

διεκπεραίωση των εν λόγω αρμοδιοτήτων. Το πλαίσιο εργασίας της, καθορίζεται στο Ετήσιο Πλάνο Δράσης, το οποίο συντάσσεται σύμφωνα με τις σχετικές Πολιτικές και Διαδικασίες, εγκρίνεται από την Επιτροπή Ελέγχου και η εφαρμογή του παρακολουθείται περιοδικά.

Οι αρχές και το βασικό πλαίσιο λειτουργίας της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων και οι αρμοδιότητες του επικεφαλής της, προσδιορίζονται στους Κανονισμούς Λειτουργίας Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων που βρίσκονται αναρτημένοι στην ιστοσελίδα της εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>.

5.3 Εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Σύμφωνα με το Ν.4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.9.2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς η Εταιρεία εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία Περιοδικής Αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου η οποία αποτελεί μέρος του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας και περιγράφει την Διαδικασία Αξιολόγησης, το αντικείμενο αξιολόγησης, τα χαρακτηριστικά των προσώπων που διενεργούν την αξιολόγηση και την περιοδικότητα αυτής.

Η αξιολόγηση της επάρκειας του ΣΕΕ πραγματοποιείται με βάση τις βέλτιστες διεθνείς πρακτικές με στόχο να διασφαλίζονται τα σχετικά με το ΣΕΕ οριζόμενα στην νομοθεσία. Η Αξιολόγηση της επάρκειας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας περιλαμβάνει επισκόπηση των 5 βασικών στοιχείων του ΣΕΕ της Εταιρείας και διενεργείται από ανεξάρτητο φορέα στους προβλεπόμενους από την νομοθεσία χρόνους ή όποτε ζητηθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ή την αρμόδια εποπτική αρχή, σύμφωνα με τη «Πολιτική και Διαδικασία Περιοδικής Αξιολόγησης Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου» που έχει θεσπίσει η Εταιρεία.

Αποτελέσματα της διαδικασίας αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με το άρθρο 14, παρ. 3 περίπτωση ι και παρ. 4 του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ανέθεσε στην εταιρεία MAZARS A.E. την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. ι της παρ. 3 και της παρ. 4 του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και την απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει (το «Νομοθετικό Πλαίσιο») και σύμφωνα με το Πλαίσιο Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Επιτροπής COSO (COSO: Internal Control Integrated Framework). Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία του αξιολογητή σχετικά με την αξιολόγηση της επάρκειας και της αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, αναφέρουμε ότι δεν εντοπίστηκαν ουσιώδεις αδυναμίες.

5.4 Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεών του που απορρέουν από την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή και την αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2024.

Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε στις Μονάδες Εσωτερικού Ελέγχου και Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε λαμβάνοντας υπόψη τα διεθνή πρότυπα εσωτερικού ελέγχου καθώς και τις πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας. Από την ως άνω εργασία των ανωτέρω αναφερόμενων αρμοδίων οργάνων της Εταιρείας δεν προέκυψαν ουσιώδεις αδυναμίες στο Σύστημα Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας.

6. Πλαίσιο Λειτουργίας Εταιρικών Οργάνων

6.1 Γενική Συνέλευση

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είναι το ανώτατο όργανο και είναι αρμόδια, να αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση. Στη Γενική Συνέλευση δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως, είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία. Οι νόμιμες αποφάσεις της είναι υποχρεωτικές για όλους τους μετόχους, και για αυτούς ακόμη που απουσιάζουν ή διαφωνούν. Συγκαλείται και λειτουργεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στο Καταστατικό της Εταιρείας και στις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει.

Η Εταιρεία προβαίνει στις προβλεπόμενες δημοσιεύσεις, και γενικά λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για την έγκαιρη και πλήρη ενημέρωση των Μετόχων για την άσκηση των δικαιωμάτων τους.

Οι συζητήσεις και αποφάσεις που λαμβάνονται κατά τη γενική συνέλευση καταχωρίζονται σε περίληψη σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Στο ίδιο βιβλίο καταχωρίζεται και κατάλογος των μετόχων που παραστάθηκαν ή αντιπροσωπεύθηκαν στη γενική συνέλευση

6.2 Διοικητικό Συμβούλιο

Η Εταιρεία Διοικείται από Διοικητικό Συμβούλιο (ΔΣ) που εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και αποτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας από πέντε έως εννέα μέλη. Όλα τα μέλη του ΔΣ εκλέγονται για διετή (2ετή) θητεία.

Μετά την εκλογή του, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντες ή Εντεταλμένους Συμβούλους και καθορίζει τις αρμοδιότητες του καθενός.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο βέλτιστης λειτουργίας της επιδιώκει να έχει όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό μελών Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να επιτυγχάνεται η πολυφωνία και η κατά το δυνατόν καλύτερη διοίκησή της.

Οι κύριες αρμοδιότητες του ΔΣ περιλαμβάνουν:

- την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου, καθώς και τη λήψη αποφάσεων για μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις,
- την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- τον έλεγχο απόδοσης της ανώτατης Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των ανώτατων στελεχών με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της,
- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων και στοιχείων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,
- την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του ΔΣ ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του ΔΣ), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- την ευθύνη λήψης αποφάσεων και την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε άλλα στελέχη,
- τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του ΔΣ είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας οικονομικής αξίας της Εταιρείας και η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος.

Ο διορισμός όλων των Μελών του Δ.Σ., συμπεριλαμβανομένων των ανεξαρτήτων, πραγματοποιείται σύμφωνα με την «Πολιτική Καταλληλότητας, πολυμορφίας και αξιολόγησης μελών ΔΣ.» που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας κατά την 31/12/2024 έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Πλάτων Μονοκρούσος του Χρήστου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα του Αριστείδη	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό μέλος
Μάριος Αποστολίνης του Αποστόλου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος
Τρύφων Νάτσης του Αλκιβιάδη	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Δέσποινα Παντοπούλου του Ευαγγέλου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξανδρος Σαμαράς του Κωνσταντίνου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος
Μιράντα Ξαφά του Ηλία	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος
Ελπινίκη Φωτίου του Αθανασίου	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος

Η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ.

Η θητεία των μελών του ΔΣ είναι διετής (2 έτη), αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11/09/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, έως την 11/09/2025.

Κατά τη χρήση 2024 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 34 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αξιολόγηση Διοικητικού Συμβουλίου και Επιτροπών

Σύμφωνα με τις ειδικές πρακτικές που προβλέπονται από τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει η Εταιρεία, το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογεί ετησίως την αποτελεσματικότητά του, των Επιτροπών του καθώς και του Γραμματέα του.

Στη διαδικασία αξιολόγησης προΐσταται ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεργασία με την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών. Η αξιολόγηση του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών του γίνεται με τη χρήση ερωτηματολογίων που αφορούν τόσο την ατομική όσο και τη συλλογική αξιολόγησή τους.

Η πρώτη αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε για το 2024, ολοκληρώθηκε το Ιανουάριο του 2025, τα αποτελέσματα της οποίας κρίθηκαν ιδιαιτέρως ικανοποιητικά. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης παρουσιάστηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 30ης Ιανουαρίου 2025.

Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν εκλεγεί από την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, δυνάμει της από 11/09/2023 απόφασής της, αφού διακριβώθηκε η πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, για κάθε ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 9 του Ν.4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο επανεξέτασε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας για τα ανεξάρτητα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Η επανεξέταση έγινε από την Επιτροπή Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών στη συνεδρίασή της 23/9/2024, η οποία ενημέρωσε το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο σε συνέχεια των ανωτέρω επιβεβαίωσε την πλήρωση των προϋποθέσεων ανεξαρτησίας για τη χρήση 2024 με την από 26/9/2024 απόφασή του.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεδρίασή τους την 30/7/2024 συζήτησαν όλα τα θέματα που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά τους και τα παρουσίασαν στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, στις 06.09.2024, σύμφωνα τις διατάξεις της παραγράφου 5, του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Η Έκθεση των Ανεξάρτητων Μη Εκτελεστικών Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/anakoinoseis>.

6.3 Επιτροπές

Στην Εταιρεία έχουν συσταθεί και λειτουργούν οι εξής επιτροπές: Επιτροπή Ελέγχου, Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων και Επενδυτική Επιτροπή

6.3.1. Επιτροπή Ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει Επιτροπή Ελέγχου σύμφωνα με άρθρο 44 Ν.4449/2017 όπως ισχύει. Η Επιτροπή Ελέγχου είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελεί επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου, αποτελούμενη αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του ΔΣ τα οποία εκλέγονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Τα μέλη της επιτροπής ελέγχου είναι στην πλειονότητά τους ανεξάρτητα, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου ορίζεται από τα μέλη της Επιτροπής ή εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση και είναι ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ. Τουλάχιστον ένα μέλος της επιτροπής ελέγχου διαθέτει επαρκή γνώση στην ελεγκτική και λογιστική ενώ όλα τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου διαθέτουν επαρκή γνώση σε σχέση με το αντικείμενο δραστηριότητας της Εταιρείας, όπως προβλέπεται στο άρθρο 44 Ν.4449/2017, και ιδίως στον τομέα των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία.

Η θητεία των Μελών της Επιτροπής Ελέγχου διαρκεί μέχρι τη λήξη της θητείας του Διοικητικού συμβουλίου.

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία με σκοπό την υποβοήθηση του Δ.Σ. στην εκπλήρωση της εποπτικής του ευθύνης όσον αφορά: α) στη διαφύλαξη της ακεραιότητας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ενημέρωσης μέσω της έγκαιρης κατάρτισης αξιόπιστων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, β) στην διασφάλιση της ανεξάρτητης, αντικειμενικής και αποτελεσματικής διεξαγωγής των εσωτερικών και εξωτερικών ελέγχων της Εταιρείας, γ) στη διασφάλιση και την επίβλεψη της συμμόρφωσης της Εταιρείας, με το νομικό, θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που διέπουν τη λειτουργία της και δ) στη διασφάλιση και επίβλεψη της ανάπτυξης και εφαρμογής ενός κατάλληλου και αποτελεσματικού Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.

Η λειτουργία της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας περιγράφεται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας της Επιτροπής Ελέγχου, και αναρτάται στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/epitropi-elegxou>.

Κατά την 31/12/2024, η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τα κάτωθι μέλη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στην Εταιρεία
Ελπινίκη Φωτίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Μιράντα Ξαφά	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Πλάτωνα Μονοκρούσος	Μέλος	Πρόεδρος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι διετής (2 έτη), αρχόμενη από την εκλογή αυτών, με την από 11/09/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, έως την 11/09/2025.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου εκλέγεται από τα μέλη της Επιτροπής και προέρχεται από τα ανεξάρτητα μέλη της κατά την έννοια των διατάξεων του Ν. 4706/2020.

Κάθε μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από την 10/09/2023 και την 26/9/2024 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 44 παρ. 1 του Ν. 4449/2017, του άρθρου 10 και 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν. Ειδικότερα, τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου στο σύνολο τους διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα στον οποίο δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ήτοι επενδύσεις σε ακίνητη περιουσία και είναι ανεξάρτητα από την Εταιρεία, κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020. Το μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, Ελπινίκη Φωτίου, η οποία διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική και λογιστική, θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει κατ' ελάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως, ήτοι κατ' ελάχιστο, μία φορά, εντός εκάστου ημερολογιακού τριμήνου. Επιπρόσθετες συνεδριάσεις είναι πιθανό να διεξαχθούν, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Ελέγχου – Πεπραγμένα Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 13 φορές, κατά το 2024, με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων).

Κατά τη χρήση 2024, η Επιτροπή Ελέγχου, ασχολήθηκε, μεταξύ άλλων, με την:

- Έγκριση διορισμού Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Εξέταση Έκθεσης Αξιολόγησης ΣΕΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις περί Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Παρουσίαση του ελέγχου των ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων από τον Ορκωτό Ελεγκτή και πρόταση για έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01/01/2023 – 31/12/2023
- Έγκριση ετήσιας έκθεσης εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2023.
- Έγκριση ετήσιου πλάνου εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2024.
- Εισήγηση επανεκλογής της εταιρείας ορκωτών – ελεγκτών λογιστών για τη χρήση 2024.
- Έγκριση της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2023.
- Παρουσίαση της επισκόπησης από τον Ορκωτό Ελεγκτή και πρόταση για έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01/01/2024 – 30/06/2024
- Παρουσίαση από τον Ορκωτό της Έκθεσης Σχεδιασμού Εργασιών για τον έλεγχο των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2024 – 31/12/2024.
- Τροποποίηση του Πλάνου ελέγχων του τετάρτου τριμήνου 2024.
- Έγκριση Ετήσιας Έκθεσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων.
- Επισκόπηση των Τριμηνιαίων Αναφορών Εσωτερικού Ελέγχου.

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου, για το 2024, συντάχθηκε, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 44 παρ. 1 περ. θ' Ν. 4449/2017, και παρέχει πληροφορίες για το έργο της Επιτροπής κατά το 2024 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, μετά την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Σεπτέμβριο του 2025.

6.3.2. Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων συνιστά ενιαία επιτροπή του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, στην οποία έχουν ανατεθεί οι αρμοδιότητες της επιτροπής Αμοιβών και της επιτροπής υποψηφιοτήτων, σύμφωνα με το άρθρο 10 παρ. 2 Ν. 4706/2020.

Η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων είναι τουλάχιστον τριμελής και αποτελείται αποκλειστικά από μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου. Τα μέλη της Επιτροπής είναι στην πλειοψηφία τους ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' άρθρο 9 παρ. 1 και 2 Ν. 4706/2020, ενώ σε κάθε

περίπτωση δύο (2) εκ των μελών της είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων ορίζεται από τα μέλη της, κατά τη συνεδρίαση της Επιτροπής συγκρότησης αυτής σε σώμα. Ως Πρόεδρος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, υπό την έννοια των διατάξεων του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 Ν. 4706/2020.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων είναι διετής.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας ορίζει την Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων ως υπεύθυνη για όλα τα θέματα που αφορούν τις αμοιβές, τις παροχές και τα κίνητρα που δίνονται στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, και στα ανώτατα/ κύρια διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, καθώς επίσης στους επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων.

Παράλληλα έργο της Επιτροπής είναι να εντοπίζει και να προτείνει στο Δ.Σ. προς κάλυψη κενών θέσεων μελών του, πρόσωπα κατάλληλα για την απόκτηση της ιδιότητας του μέλους του Δ.Σ., περιλαμβανομένου και του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Προέδρου του Δ.Σ., σύμφωνα με την Πολιτική Καταλληλότητας, πολυμορφίας και αξιολόγησης των μελών του Δ.Σ. της Εταιρείας.

Κατά την 31.12.2024 η σύνθεση της ανωτέρω Επιτροπής έχει ως ακολούθως:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Πλάτων Μονοκρούσος	Πρόεδρος	Πρόεδρος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Μιράντα Ξαφά	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων είναι διετής (2 έτη), αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11/09/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, έως την 11.09.2025.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε πέντε (5) φορές, κατά το 2024, με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Έγκριση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας για τη χρήση 2023.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2024 (01/01/2024 – 31/12/2024) και για το χρονικό

διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 παρ. 4 του Ν.4548/2018.

- Παραίτηση της Προέδρου της επιτροπής από την ιδιότητα της Προέδρου και εκλογή νέου Προέδρου αυτής.
- Ετήσια Εκπαίδευση των μελών των επιτροπών του ΔΣ σχετική με τα καθήκοντά τους.
- Έγκριση Ετήσιας Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.
- Εισήγηση για τη λήψη απόφασης σχετικά με την κάλυψη της θέσης του Υπευθύνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων, αναφορικά με το ύψος της αμοιβής του.

6.3.3. Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο συλλογικό μη εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας, η οποία αποτελείται από τρία (3) μέλη, τα οποία εκλέγονται και διορίζονται από τη ΓΣ, βάσει σημαντικής σχετικής επαγγελματικής εμπειρίας και αναγνώρισης και υπάγεται απευθείας στο Δ.Σ..

Η Θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι διετής.

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής αναφέρονται ενδεικτικώς παρακάτω:

- Καθορισμός των επενδυτικών στόχων καθώς και της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία θα πρέπει να επισκοπείται σε ετήσια, τουλάχιστον, βάση.
- Λήψη αποφάσεων για νέες επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων των βελτιώσεων σε ήδη υφιστάμενα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.
- Εισήγηση για τον καταμερισμό του ετήσιου πλάνου νέων επενδύσεων.
- Συμφωνία των όρων σε νέες μισθώσεις που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων συμβάσεων.
- Επίβλεψη των αξιολογήσεων (τεχνικά, νομικά και χρηματοοικονομικά) καθώς και των αποτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν από την λήψη αποφάσεων για την αγορά ακινήτων ή/και εταιρειών ειδικού σκοπού.

Η σύνθεση της, κατά την 31/12/2024, τριμελούς Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στο Δ.Σ.
Τρύφων Νάτσης	Πρόεδρος	Μη εκτελεστικό Μέλος
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	Μη εκτελεστικό Μέλος
Ναούμα Τζήκα	Μέλος	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.– Εκτελεστικό Μέλος

Η Θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι διετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11/09/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2024. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2024, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
Τρύφων Νάτσης	Πρόεδρος	10	10	100%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	10	10	100%
Ναούμα Τζήκα	Μέλος	10	10	100%

Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής (με τυχαία σειρά):

- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικών συμφωνητικών (reservation agreement) για την πώληση μελλοντικών οριζόντιων ιδιοκτησιών.
- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης.
- Έγκριση υπογραφής παράτασης χρόνου διάρκειας ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης.
- Έγκριση υποβολής προσφοράς για αγορά ακινήτου.

7. Βιογραφικά μελών ΔΣ & Ανώτατων Διευθυντικών στελεχών

7.1 Βιογραφικά μελών ΔΣ

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών των ΔΣ βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, <https://orilina.com/gr/content/dioikitiko-sumvouljo>.

Δρ Πλάτων Μονοκρούσσος (Πρόεδρος Δ.Σ., Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Στην Εταιρεία ξεκίνησε, το 2018, ως Πρόεδρος - Μη εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, θέση την οποία διατήρησε μέχρι και τα μέσα του 2019. Εν συνεχεία, έλαβε την θέση του Αντιπροέδρου - Μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Συνάμα διετέλεσε από την ίδρυση της εταιρείας, μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Ελέγχου. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στο χρηματοοικονομικό τομέα, έχοντας διατελέσει Γενικός Διευθυντής και επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικής Ανάλυσης της Eurobank Ergasias, Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, εκπρόσωπος της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ομοσπονδία, ως μέλος ομάδας επιφανών οικονομολόγων και επισκέπτης καθηγητής στο London School of Economics, Διαθέτει πλούσιο ερευνητικό έργο στον τομέα των οικονομικών και των χρηματοδοτήσεων, με συχνές αναφορές σε κορυφαία επιστημονικά περιοδικά και στον διεθνή τύπο και αποδεδειγμένες επιδόσεις στο πεδίο της επενδυτικής στρατηγικής (κινητοποίηση

κεφαλαίων στην Ελλάδα) στην ABN Amro Bank και στην Bank of America. Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στα οικονομικά από το Clark University, Worcester των ΗΠΑ και διδακτορικό τίτλο σπουδών στα οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Αθηνών. Επιπλέον, έχει διατελέσει και μέλος ΔΣ της Grivalia όταν η εταιρεία ήταν εισηγμένη ως ΑΕΕΑΠ στην ελληνική κεφαλαιαγορά.

Ναούμα Τζήκα (Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Εκτελεστικό Μέλος)

Διατελεί Εκτελεστική Αντιπρόεδρος της εταιρείας από την ίδρυση της εταιρείας μέχρι και σήμερα. Ασχολείται με τα νομικά θέματα της Εταιρείας, επιμελήθηκε δε, την αδειοδότηση της εταιρείας από την αρμόδια Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, κατά το ιδρυτικό της στάδιο. Διαθέτει σχεδόν τριάντα (30) χρόνια δικηγορικής εμπειρίας, με ειδίκευση στο αστικό και εμπράγματο δίκαιο. Ανώτερη Εταίρος στο «Νομικό Γραφείο ΚΟΥΣΗΣ», με έδρα την Θεσσαλονίκη, με ειδίκευση στο δίκαιο ακινήτων, στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας και περιουσιακών στοιχείων και στο Εταιρικό δίκαιο. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Νομικής της Σχολής Νομικών και Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης ενώ κατέχει και Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών, στο Αστικό και Εργατικό Δίκαιο του Τμήματος Νομικής της Σχολής Νομικών και Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Περαιτέρω, είναι Πιστοποιημένη Διαμεσολαβήτρια από το Υπουργείο Δικαιοσύνης σε Αστικές και Εμπορικές υποθέσεις.

Σημειωτέον πως είχε έως σήμερα ενεργό ρόλο στην ίδρυση πολυάριθμων εταιρειών καθώς και σε πολλές περιπτώσεις συμμετοχή ως μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια. Σημειώνεται πως έχει καταγράψει περισσότερα από 10 χρόνια διδασκαλίας Αστικού Δικαίου στην Στρατιωτική Σχολή Αξιωματικών Σωμάτων της Αεροπορίας.

Μάριος Αποστολίνας (Διευθύνων Σύμβουλος)

Ασκή καθήκοντα Διευθύνοντος Συμβούλου από τον Ιούλιο του 2019. Είναι στέλεχος επιχειρήσεων, με πολυετή πείρα, σε επίπεδο οργάνωσης, στρατηγικού σχεδιασμού, βελτιστοποίησης λειτουργιών και διαχείρισης προσωπικού. Έχοντας ασχοληθεί με όλους τους τύπους των ακινήτων και απαιτητικά χαρτοφυλάκια, διαθέτει αποδεδειγμένη εμπειρία στο χώρο της ακίνητης περιουσίας. Έχει εμπλακεί επιτυχώς σε θέματα - μεταξύ άλλων - ανάπτυξης, απόκτησης, διαχείρισης, turnaround/αναδιάρθρωσης, εμπορικής προώθησης, αποεπένδυσης, χρηματοδότησης και φορολογίας. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ("ICI"), στην οποία διετέλεσε Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Είναι απόφοιτος του Ο.Π.Α. (Πτυχίο Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, σειρά αποφοίτησης: 1ος). Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο (MPhil) σε Χρηματοοικονομικά Ακίνητης Περιουσίας από το Πανεπιστήμιο του Cambridge (βραβείο RICS για κορυφαία επίδοση), όπου διεξήγαγε εκτεταμένη έρευνα για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Έχει ολοκληρώσει Πρόγραμμα Εκπαίδευσης Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων (Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων), καθώς και Επαγγελματικό Πιστοποιητικό Επενδύσεων και Διαχείρισης Ξενοδοχείων από το Πανεπιστήμιο Cornell. Υπήρξε μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Urban Land Institute Ελλάδας.

Δρ Τρύφωνας Νάτσης (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.)

Στην Εταιρεία είναι Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής από το 2018 και μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2021. Διαθέτει σημαντική εμπειρία, σε επενδύσεις και χρηματοοικονομικά, καθώς είναι ιδρυτικό μέλος της Brevan Howard Asset Management LLP, Senior Trader και Partner. Πριν την ίδρυση της Brevan Howard, υπήρξε Διευθυντής του Κλάδου Αναπτυγμένων αγορών σταθερού εισοδήματος της CSFB, Principal της Endeavour Capital Management, και European Government Bond Trader. Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών σε Shipping, Trade, Finance και διδακτορικό τίτλο σπουδών στα χρηματοοικονομικά από το City University.

Δέσποινα Παντοπούλου (Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.)

Διαθέτει 15ετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα στην ανάπτυξη, διαχείριση κινδύνων και στην διαπραγμάτευση εξωτικών δικαιωμάτων επί συναλλάγματος (FX options), έχοντας καταλάβει διευθυντικές θέσεις σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα του εξωτερικού (NatWest, Merrill Lynch και Barclays). Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών σε Shipping, Trade, Finance από το City University του Λονδίνου. Στην Εταιρεία είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2021, μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και μέλος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.

Αλέξανδρος Σαμαράς (Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ασκή από το 2019 καθήκοντα μη εκτελεστικού μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας. Μετά την αποφοίτησή του από το Κολλέγιο Αθηνών, σπούδασε Αρχιτεκτονική στο Amherst College και ολοκλήρωσε τις μεταπτυχιακές σπουδές του στο Πανεπιστήμιο Harvard. Από τότε πέρασε από αρκετές κρατικές και δημόσιες θέσεις, καθώς διετέλεσε ειδικός σύμβουλος στη Γραμματεία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, στο υπουργείο Συντονισμού, ενώ από το 1987 μέχρι το 2000 ήταν μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας. Από το 1987 έως το 1990 συνεργάστηκε και με τον Δήμο Αθηναίων, ενώ υπήρξε τεχνικός σύμβουλος της Επιτροπής Ολυμπιακών Αγώνων και διευθύνων σύμβουλος της Διεθνούς Επιτροπής Στήριξης «Αθήνα '96».

Από το 1990 έως σήμερα είναι πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της δικής του εταιρείας, με την επωνυμία «Αλέξανδρος Κ. Σαμαράς και Συνεργάτες Α.Ε.», έχοντας συμμετάσχει ως αρχιτέκτονας σε αρκετά κατασκευαστικά projects ιδιωτών και εταιρειών.

Δρ. Μιράντα Ξαφά (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Ασκή από το 2018 καθήκοντα ανεξάρτητου – μη εκτελεστικού μέλους του ΔΣ και είναι, σήμερα, μέλος στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων. Η Δρ. Μιράντα Ξαφά ξεκίνησε την καριέρα της στο Διεθνές Νομισματικό Ταμείο στην Ουάσινγκτον το 1980, όπου επικεντρώθηκε στα σταθεροποιητικά προγράμματα στη Λατινική Αμερική. Το 1991-93 εργάστηκε ως Διευθύντρια του Οικονομικού γραφείου του Πρωθυπουργού κ. Μητσοτάκη στην Αθήνα, και εν συνεχεία εργάστηκε ως αναλύτρια των διεθνών αγορών στο Λονδίνο

και στην Αθήνα. Μέλος του Εκτελεστικού Συμβουλίου του ΔΝΤ την περίοδο 2004-09, και εν συνεχεία στέλεχος της I.J. Partners με έδρα την Γενεύη, είναι τώρα διευθύνουσα σύμβουλος της E.F. Consulting στην Αθήνα και ερευνήτρια του Center for International Governance Innovation (CIGI).

Έχει διδάξει οικονομικά στο πανεπιστήμιο Pennsylvania των ΗΠΑ, όπου έκανε τις μεταπτυχιακές της σπουδές, και στο Princeton, και έχει δημοσιεύσει άρθρα και μελέτες πάνω σε διεθνή οικονομικά θέματα..

Ελπινίκη Φωτίου (Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος)

Η κα Ελπινίκη Φωτίου. είναι κάτοχος, αναγνωρισμένου στην Ελλάδα, τίτλου σπουδών Bachelor of Commerce Accounting & Information Systems από το Πανεπιστήμιο του Cape Town (1991). Είναι Chartered Certified Accountant μέλος του FCCA, Certified Internal Auditor (CIA) και μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ). Έχει ακολουθήσει πολυετή πορεία κυρίως στο χώρο των Ελεγκτικών Εταιριών και της Ναυτιλίας, με εμπειρία και τεχνογνωσία σε θέματα αναφορών – εκθέσεων, που αφορούν σε Διεθνή Κορυφαία Χρηματιστήρια (π.χ. των Η.Π.Α.) Υπήρξε και είναι υπεύθυνη για την επίσημη ενημέρωση (reporting) μετόχων για εταιρείες εξαιρετικά μεγάλου κύκλου εργασιών, σε θέματα χρηματοοικονομικού χαρακτήρα, διεθνούς φορολογίας και εταιρικής διακυβέρνησης. Ξεκίνησε την καριέρα της στην Ελεγκτική Εταιρία Price Waterhouse Coopers (PWC) Ελλάδος (1993-1994), συνέχισε διαδοχικά στην Deloitte Ελλάδος (1995-2005), ως Ανώτερη Διαχειρίστρια Ελέγχων (Senior Audit Manager) και ακολούθως εργάστηκε σε θέσεις υψηλής ευθύνης ως υπεύθυνη ελέγχου πολλών εταιριών εισηγμένων σε Διεθνή Χρηματιστήρια. Διετέλεσε Group Corporate Auditor στην Hyatt International Tourism Hellas S.A. του ομίλου εταιριών Λασκαρίδη (2005-2006). Ακολούθως επιλέχθηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος στον όμιλο εταιριών Οικονόμου και έφθασε να υπηρετεί ως Senior Vice President for Financial Reporting & Accounting στην DryShips Inc., εταιρία εισηγμένη στο χρηματιστήριο NASDAQ των Η.Π.Α. και ως Vice President for Finance & Accounting στην Ocean Rig UDW Inc., εταιρίας εισηγμένης στο χρηματιστήριο NASDAQ των Η.Π.Α. και στο χρηματιστήριο Όσλο (OSLO BORS) της Νορβηγίας (2006-2017). Στη συνέχεια πήρε τη θέση της Finance and Accounts Manager στην Kassian Maritime Ltd του ομίλου εταιριών Παπαδάκη (2018-2020). Εργάστηκε ως Finance and Accounts Manager στην NGM Energy S.A. του ομίλου εταιριών Μουνδρέα (2020-2023). Επιπλέον, παρείχε υπηρεσίες ως Financial Reporting Consultant στην Avenir LNG Ltd (2021-2022). Τον Μάρτιο του 2023 ξεκίνησε να εργάζεται ως Chief Financial Officer στην εταιρία Heidmar Inc. Έχει διατελέσει μέλος σε διάφορα Διοικητικά Συμβούλια εταιριών ανά τον κόσμο. Σήμερα είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και κατέχει τη θέση της Προέδρου στην Επιτροπή Ελέγχου της εταιρείας.

7.2 Βιογραφικά Ανωτάτων Διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας

Τα βιογραφικά σημειώματα των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/dieuthuntika-stelexi>.

Ιωάννης Ψάλτης- Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών

- Ο κος Ιωάννης Ψάλτης διαθέτει πολυετή εμπειρία στον τομέα του οικονομικού σχεδιασμού και ελέγχου, εξαγορών και συγχωνεύσεων και στην αγορά των ακινήτων, έχοντας αναλάβει κατά τη διάρκεια σταδιοδρομίας του θέσεις ευθύνης σε ελληνικές και πολυεθνικές εταιρείες.
- Έως το έτος 2020 κατείχε την θέση του Group Financial Controller του Ομίλου Δέλτα Τρόφιμα με δραστηριότητες σε Ελλάδα και Εξωτερικό.
- Στο παρελθόν είχε εργασθεί στην Deloitte Λουξεμβούργου στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα Private – Equity & Real Estate.
- Πριν από την Deloitte ο κ. Ψάλτης εργάστηκε ως Οικονομικός Αναλυτής και Λογιστής σε διάφορες εταιρείες εισηγμένες στην Ελλάδα και στην Γαλλία.
- Ο κ. Ψάλτης είναι κάτοχος πτυχίου Δημόσιας Διοίκησης από το Πάντειο Πανεπιστήμιο και μεταπτυχιακού τίτλου στο International Business από το Grenoble Ecole de Management. Είναι κάτοχος πιστοποίησης στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα από το Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου και κάτοχος άδειας Οικονομολογικού Επαγγέλματος και Φοροτεχνικού Α' τάξεως.

Δρ. Σοφία Αθανασοπούλου - Διευθύντρια Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου

- Η κα Σοφία Αθανασοπούλου διαθέτει πολυετή εμπειρία στην διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, στην απόκτηση και πώληση ακινήτων, στην προώθηση ακινήτων, στην χρηματοοικονομική ανάλυση και σε αποτιμήσεις, εξαγορές και συγχωνεύσεις.
- Διετέλεσε επικεφαλής Ακίνητης Περιουσίας στην ΡQH Ενιαία Ειδική Εκκαθάριση (επί 5 έτη): διαχείριση 300 ακινήτων από 9 πιστωτικά ιδρύματα υπό ειδική εκκαθάριση, ρευστοποίηση περίπου 140 ακινήτων για συνολικό τίμημα συναλλαγών ίσο με €80εκατ.
- Διετέλεσε Διευθύντρια PWC Business Solutions (επί 3,5 έτη)
- Διετέλεσε Senior Project Manager και Συντονιστής προγράμματος αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (επί 6 έτη): Υλοποίηση συναλλαγών συνολικής αξίας υψηλότερης €1 δις.
- Διετέλεσε Senior Manager Corporate Finance, Kantor Σύμβουλοι Επιχειρήσεων ΑΕ (10 έτη): Ιδιωτικοποιήσεις περιουσιακών στοιχείων, παροχή συμβουλών σε θέματα εξαγορών και συγχωνεύσεων, μελέτες σκοπιμότητας, κατάρτιση επιχειρηματικών σχεδίων, αποτιμήσεις.

- Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ, Ελληνικό ΑΕ (2013-2015).
- Διδακτορικό στις Οικονομικές Επιστήμες, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, MSc in Shipping, Trade and Finance - City University, Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

8. Πληροφορίες αναφορικά με τον αριθμό μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και ανώτατα Διευθυντικά στελέχη

Τα μέλη του ΔΣ και τα ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την 31.12.2024 κατείχαν τις ακόλουθες μετοχές της Εταιρείας :

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών	Εταιρικό Μερίδιο
Τρύφων Νάτσης	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	44.522.480,00	28,93%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	44.522.480,00	28,93%
Μάριος Αποστολίνης	Διευθύνων Σύμβουλος	460.817,00	0,30%
Ναούμα Τζήκα	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό μέλος	255.956,00	0,17%
Μιράντα Ξαφά	Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος	22.270,00	0,01%
Σοφία Αθανασοπούλου	Διευθύντρια Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου	204.741,00	0,13%
Ιωάννης Ψάλτης	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	128.430,00	0,08%

9. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις επαγγελματικές τους δεσμεύσεις όπως ίσχυαν στις 31/12/2024. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

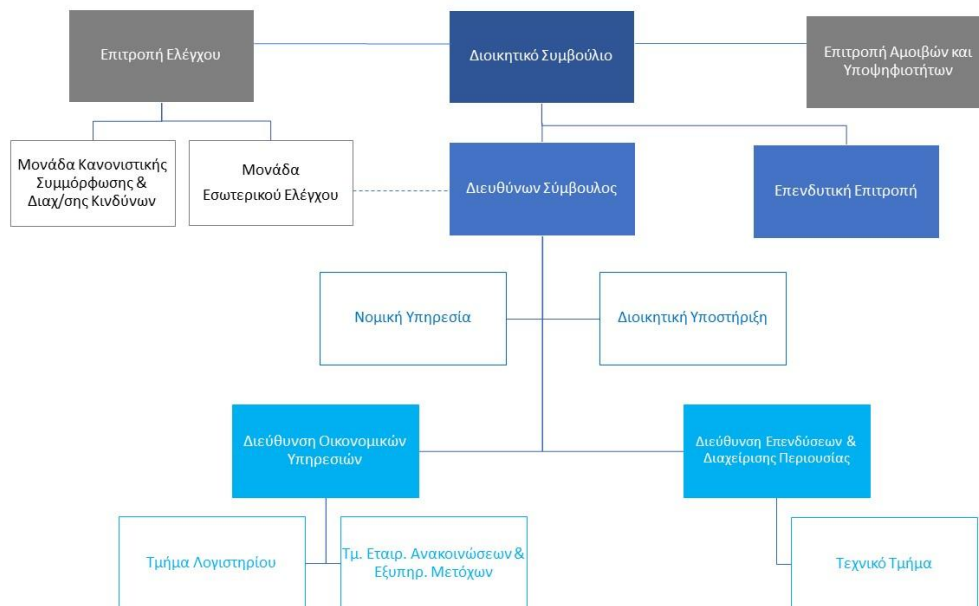
Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Πλάτων Μονοκρούσος	Hellenic Value Investment Services Company	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Ναούμα Τζήκα	Δικηγορικό Γραφείο Κούση	Μέλος Δ.Σ. - Εταίρος
	AZURELLE LIMITED	Μέλος Δ.Σ.
Αλέξανδρος Σαμαράς	A.K. ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος/ Μέτοχος

	TOP TIER I.K.E.	Διαχειριστής και Μέτοχος
	ΕΥΤΥΧΙΑ 1788 I.K.E.	Διαχειριστής
Μιράντα Ξαφά	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Ελπινίκη Φωτίου	TAMEIO ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.)	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων
	Snappi	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου Μέλος Επιτροπής Κινδύνων

10. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

10.1 Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της είναι απλή και ευέλικτη και παρουσιάζεται παρακάτω:



Κατά την 31/12/2024 η Εταιρεία απασχολούσε πέντε (5) εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας και τέσσερα (4) άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών, με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εντεταλμένος να μεριμνά για την ορθή και αποτελεσματική εκτέλεση του αντικειμένου εργασιών της και των πάσης φύσεως έργων και ενεργειών, προς υλοποίηση των σκοπών της. Ο Διευθύνων Σύμβουλος χαράσσει την εταιρική στρατηγική, την εταιρική ταυτότητα και το μακροπρόθεσμο πλάνο της Εταιρείας, παρακολουθεί και ελέγχει την εφαρμογή των στρατηγικών στόχων της Εταιρείας και την διαχείριση των καθημερινών υποθέσεων της και χαράσσει τις κατευθυντήριες γραμμές προς τα στελέχη της Εταιρείας, τα οποία αναφέρονται σε αυτόν, εποπτεύονται και καθοδηγούνται από αυτόν. Επιβλέπει και διασφαλίζει την ομαλή, εύρυθμη και αποτελεσματική λειτουργία της Εταιρείας, σύμφωνα με τους στρατηγικούς στόχους, τα επιχειρησιακά σχέδια, τις πολιτικές που υιοθετεί και το πρόγραμμα δράσης, όπως αυτά καθορίζονται με αποφάσεις του Δ.Σ.

Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Περιουσίας

Η Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Περιουσίας είναι υπεύθυνη για τη διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρείας σε ό,τι αφορά στη (σύμφωνα με το νόμο) ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων της και τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της. Στην Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Περιουσίας υπάγεται το Τεχνικό Τμήμα.

Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Επενδύσεων & Διαχείρισης Περιουσίας αναφέρεται διοικητικά και λειτουργικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Ο επικεφαλής εισηγείται προς την Επενδυτική Επιτροπή επενδυτικές προτάσεις και τον καθορισμό τρόπου δόμησης επενδύσεων στα πλαίσια της Επενδυτικής Στρατηγικής της εταιρείας.

Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών

Η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Συμμετέχει στον επιχειρηματικό σχεδιασμό μέσα από την προετοιμασία, παρακολούθηση και επεξεργασία των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και την καθοδήγηση και έλεγχο των επιμέρους λειτουργιών και τμημάτων της, σύμφωνα με τη στρατηγική της Εταιρείας. Αναπτύσσει, αναλύει και υλοποιεί χρηματοοικονομικές στρατηγικές, ενέργειες και πρωτοβουλίες, πάντα σε ευθυγράμμιση με την εταιρική στρατηγική.

Επιπλέον, έχει τη συνολική ευθύνη για την παροχή ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης επί χρηματοοικονομικών και διοικητικών θεμάτων, που θα διευκολύνουν τη λήψη των κατάλληλων επιχειρηματικών αποφάσεων και θα διασφαλίζουν τη συνεχή ανάπτυξη της Εταιρείας. Ο επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικών Υπηρεσιών αναφέρεται διοικητικά και λειτουργικά στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας. Στην Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών υπάγονται τα Τμήματα Λογιστηρίου και Εταιρικών Ανακοινώσεων και Εξυπηρέτησης Μετόχων.

11. Αποδοχές μελών ΔΣ- Πολιτική Αποδοχών

Οι αμοιβές των μελών Δ.Σ. καθορίζονται σύμφωνα με την Πολιτική Αποδοχών που εφαρμόζει η Εταιρεία. Η Πολιτική αυτή εγκρίθηκε με την από 11/09/2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων και είναι αναρτημένη την ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/politiki-apodoxon>.

Ο στόχος αυτής της Πολιτικής είναι να προασπίσει την απόλυτη διαφάνεια όσον αφορά τον καθορισμό των αποδοχών και παροχών για τα μέλη του Δ.Σ. της Εταιρείας. Η Πολιτική αποδοχών καθορίζει τον σκοπό, τις αρμοδιότητες και τις εξουσίες που αποδίδονται στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων και στο ΔΣ της Εταιρείας για τον καθορισμό των προαναφερθέντων αμοιβών και παροχών, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ν.4548/2018 (άρθρα 109-114), του Ν. 4209/2013 και του ν.4706/2020. Επιπλέον, διασφαλίζεται ότι οι αμοιβές και οι παροχές των Μελών ΔΣ αντιστοιχούν στα καθήκοντα και τις ευθύνες, ενώ είναι συνδεδεμένες με την αξιολόγηση της απόδοσής τους και αποφεύγεται η έκθεση της Εταιρείας σε υπερβολικούς κινδύνους.

Η Έκθεση Αποδοχών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας για το 2024 θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας πριν την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Σεπτέμβριο του 2025.

12. Πολιτική Καταλληλότητας & Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας, όσον αφορά το προσωπικό και τα ανώτερα διευθυντικά στελέχη της, με σκοπό την προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Πολιτική Καταλληλότητας, Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ, η οποία εγκρίθηκε με την από 11/09/2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και έχει καταρτισθεί με βάση το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και δη σύμφωνα με τη με αριθ. 60/18.09.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς επίσης και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, αποτελεί μέρος του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με τα άρθρα 1 έως 24 Ν. 4706/2020, και συνίσταται στο σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται τουλάχιστον κατά την επιλογή, την αντικατάσταση και την ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας.

Η Πολιτική Καταλληλότητας Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ συνιστά ουσιαστικό τμήμα του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας. Αποσκοπεί στη διασφάλιση της ποιοτικής στελέχωσης, αποτελεσματικής λειτουργίας και εκπλήρωσης του ρόλου του Διοικητικού Συμβουλίου, με βάση τη γενικότερη στρατηγική της Εταιρείας, με στόχο την προαγωγή του εταιρικού συμφέροντος. Μέσω της εφαρμογής της, διασφαλίζεται η απόκτηση και διατήρηση προσώπων με ικανότητες, γνώση, δεξιότητες, εμπειρία, ανεξαρτησία κρίσης, εχέγγυα ήθους και καλής φήμης, τα οποία διασφαλίζουν την άσκηση χρηστής και αποτελεσματικής διοίκησης προς όφελος της Εταιρείας, των Μετόχων και όλων των εμπλεκόμενων μερών.

Η Εταιρεία διαθέτει και εφαρμόζει αρχές και ολοκληρωμένο σύστημα διασφάλισης πολυμορφίας, με σκοπό την προώθηση ενός κατάλληλου επιπέδου διαφοροποίησης στο Διοικητικό Συμβούλιο και μίας πολυσυλλεκτικής ομάδας μελών. Διαμέσου της συγκέντρωσης ευρέος φάσματος προσόντων και δεξιοτήτων κατά την επιλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, εξασφαλίζεται η ποικιλία απόψεων και εμπειριών με σκοπό τη λήψη ορθών αποφάσεων. Προβλέπεται ρητώς η επαρκής εκπροσώπηση ανά φύλο κατ' ελάχιστο 25% επί του συνόλου των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, και δεν εφαρμόζεται κανένας απολύτως αποκλεισμός λόγω φύλου, φυλής, χρώματος, εθνικής ή κοινωνικής προέλευσης, θρησκείας ή πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

Η ισχύουσα Πολιτική Καταλληλότητας Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ της Εταιρείας είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας στον ακόλουθο σύνδεσμο: <https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>.

Η σύνθεση του υφιστάμενου Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ.

13. Πολιτική Συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη

Η Εταιρεία σε όλες τις συναλλαγές της με εταιρείες συνδεδεμένες με αυτή κατά την έννοια του άρθρου 32 του Ν.4308/2014, εφαρμόζει την αρχή των ίσων αποστάσεων (arm's length principle), υπό την έννοια ότι οι όροι υπό τους οποίους συναλλάσσεται με αυτές είναι ταυτόσημοι, όμοιοι, ή πάντως δεν αποκλίνουν ανατιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφάρμοζε για τις ίδιες ή παρόμοιες συναλλαγές με τρίτες, ανεξάρτητες προς αυτήν επιχειρήσεις και τηρούνται όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις της νομοθεσίας, συμπεριλαμβανομένων αυτών των άρθρων 99 του Ν. 4548/2018

Η Εταιρεία έχει θεσπίσει και εφαρμόζει Πολιτική και Διαδικασία διαχείρισης των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη, στο πλαίσιο εναρμόνισής της με τις προβλέψεις του Άρθρου 14 του Ν. 4706/2020 και των άρθρων 99 έως 101 του Ν.4548/2018.

Σκοπός της Πολιτικής και Διαδικασιών Συνδεδεμένων Μερών είναι να:

- να προσδιορίσει και να περιγράψει την διαδικασία για την διαφάνεια και εποπτεία των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και στο χαρακτηρισμό αυτών – κατά περίπτωση – ως τρεχουσών.
- Προσδιορίσει το πλαίσιο διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.
- Διασφαλίσει την επάρκεια γνωστοποίησης της Πολιτικής και τα όσα ορίζει η κείμενη νομοθεσία, με τρόπο κατανοητό, σε όλους τους εμπλεκομένους και ειδικότερα, την ορθή δημοσιοποίηση των πληροφοριών και των στοιχείων .

Η εν λόγω Πολιτική και Διαδικασία συνιστά Παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, και βρίσκεται αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 10^η Απριλίου 2025**

Οι δηλούντες

**Ο Πρόεδρος ΔΣ
Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ061313**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2024, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2024, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και την ενοποιούμενη θυγατρική της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου σε εύλογη αξία

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 2.7 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Σύμφωνα με τη Σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 107,67 εκ. για την Εταιρεία και σε € 115,68 εκ. για τον Όμιλο την εν λόγω ημερομηνία (31 Δεκεμβρίου 2023: € 103,49 εκ. εκ. για την Εταιρεία και € 111,11 εκ. για τον Όμιλο), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 3,44 εκ. για την Εταιρεία και σε € 3,81 εκ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2024 (2023: € 7,23 εκ. για την Εταιρεία και € 7,38 εκ. για τον Όμιλο) και έχουν αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2024.

Οι μέθοδοι αποτίμησης που έχουν χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση του επενδυτικού χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και του Ομίλου στην εύλογη αξία είναι οι παρακάτω:

- Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων.
- Μέθοδος εισοδήματος με την προσέγγιση των προεξοφλημένων ταμειακών ροών.
- Υπολειμματική μέθοδος.

Οι βασικές παραδοχές και εκτιμήσεις που λαμβάνονται υπόψιν και συνεπάγονται σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, συμπεριλαμβανομένων των ποσοστών κεφαλαιοποίησης, των κεφαλαιουχικών δαπανών και λοιπών εξόδων αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Επιπλέον, παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και οι αποδόσεις εξόδου κατά τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικό θέμα ελέγχου

Η προσέγγιση του ελέγχου μας έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:

- Κατανοήσαμε της διαδικασίες και αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των δικλείδων ελέγχου που εφαρμόζουν η Εταιρεία και ο Όμιλος σχετικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία.
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2024 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2024.
- Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των πιστοποιημένων ανεξάρτητων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Εξετάσαμε ότι τα δεδομένα που παρείχε η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου στους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι σύμφωνα με τα αντίστοιχα υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης και τις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις καθώς και άλλες πληροφορίες απαραίτητες για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

Σημαντικό θέμα ελέγχου

Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου σε εύλογη αξία

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και τον έλεγχο στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές καθώς και το αυξημένο ελεγκτικό έργο που απαιτήθηκε.

Οι γνωστοποιήσεις που σχετίζονται με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία παρατίθενται στις σημειώσεις 2.7, 5.1 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικό θέμα ελέγχου

- Με την υποστήριξη ειδικού εμπειρογνώμονα της εταιρείας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς, η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης και άλλων) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας.
- Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.7, 5.1 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου.

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο του Ομίλου με σκοπό να αποκτήσουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών μονάδων εντός του Ομίλου ως βάση για την διαμόρφωση γνώμης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την επισκόπηση της διενεργούμενης ελεγκτικής εργασίας για σκοπούς ελέγχου του Ομίλου. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν.4548/2018, σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 του Ν. 4548/2018, και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2024.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και την θυγατρική της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στην θυγατρική της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 27 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Σεπτεμβρίου 2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 5 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Υποκείμενο Θέμα

Αναλάβαμε την ανάθεση εύλογης διασφάλισης με σκοπό να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής Εταιρεία ή/και Όμιλος), τα οποία καταρτίστηκαν σύμφωνα με τον Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή ΧΗΤΜΛ, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DTEZE6R8BZ9K19-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των λοιπών επεξηγηματικών πληροφοριών (Σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων), (εφεξής «Υποκείμενο θέμα»), προκειμένου να διαπιστώσουμε ότι καταρτίστηκε σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στην ενότητα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εφαρμοστέα κριτήρια

Τα Εφαρμοστέα κριτήρια για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) ορίζονται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (Ε.Ε) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF) και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Συνοπτικά τα κριτήρια αυτά προβλέπουν, μεταξύ άλλων, ότι:

- Όλες οι ετήσιες οικονομικές εκθέσεις θα πρέπει να συντάσσονται σε μορφότυπο ΧΗΤΜΛ.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες XBRL (XBRL 'tags' και "block tag"), σύμφωνα με την Ταξινόμια του ESEF (ESEF Taxonomy), όπως ισχύει. Οι τεχνικές προδιαγραφές για τον ESEF, συμπεριλαμβανομένης και της σχετικής ταξινόμιας, παρατίθενται στα Ρυθμιστικά Τεχνικά Πρότυπα (Regulatory Technical Standards) του ESEF.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των ψηφιακών αρχείων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι η έκδοση της παρούσας Έκθεσης αναφορικά με την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος, με βάση τη διενεργηθείσα εργασία μας, η οποία περιγράφεται παρακάτω στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας».

Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης 3000 (Αναθεωρημένο) “Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης” (εφεξής “ΔΠΑΔ 3000”).

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για την αξιολόγηση του Υποκείμενου Θέματος σύμφωνα με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια. Στο πλαίσιο των διενεργούμενων διαδικασιών εκτιμούμε τον κίνδυνο ουσιώδους σφάλματος των πληροφοριών που σχετίζονται με το Υποκείμενο Θέμα.

Θεωρούμε ότι τα στοιχεία που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα και υποστηρίζουν το συμπέρασμα που διατυπώνεται στην παρούσα έκθεση διασφάλισης.

Επαγγελματική δεοντολογία και διαχείριση ποιότητας

Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, καθ’ όλη τη διάρκεια της παρούσας ανάθεσης και έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 καθώς και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

Η ελεγκτική μας εταιρεία εφαρμόζει το Διεθνές Πρότυπο για τη Διαχείριση Ποιότητας (ISQM) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις οικονομικών καταστάσεων ή λοιπές αναθέσεις διασφάλισης ή συναφών υπηρεσιών» και κατά συνέπεια διατηρεί ένα ολοκληρωμένο σύστημα διαχείρισης ποιότητας που περιλαμβάνει τεκμηριωμένες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με τη συμμόρφωση με απαιτήσεις δεοντολογίας, επαγγελματικά πρότυπα και ισχύουσες νομικές και κανονιστικές απαιτήσεις.

Εύρος διενεργηθείσας εργασίας

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στην υπ’ αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και στις «Κατευθυντήριες οδηγίες σε σχέση με την εργασία και την έκθεση διασφάλισης των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς (ESEF) των εκδοτών με κινητές αξίες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα», όπως εκδόθηκαν από το Σώμα Ορκωτών Ελεγκτών την 14/02/2022, έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Εγγενείς περιορισμοί

Η εργασία μας κάλυψε τα αντικείμενα που αναφέρονται στην ενότητα «Εύρος Διενεργηθείσας Εργασίας» για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης με βάση τις διαδικασίες που περιγράφονται. Στο πλαίσιο αυτό, η εργασία που διενεργήσαμε δεν θα μπορούσε να διασφαλίσει απόλυτα ότι θα αποκαλυφθούν όλα τα θέματα που θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως ουσιώδεις αδυναμίες.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2024, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DTEZE6R8BZ9K19-2024-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 10 Απριλίου 2025

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2024

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	1.540.254	1.533.166	1.536.973	1.529.477
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		21.334	12.250	21.334	12.250
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	115.677.000	111.108.000	107.656.000	103.487.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.689	17.295	17.689	17.295
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		117.256.277	112.670.711	115.131.153	110.945.180
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις	10	823.027	1.134.986	794.566	1.120.389
Αποθέματα ακινήτων	7	34.462.805	28.353.227	34.462.805	28.353.227
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	31.605.996	34.037.636	31.077.301	33.371.992
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		66.891.828	63.525.848	66.334.673	62.845.608
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		184.148.105	176.196.559	181.465.826	173.790.787
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	133.900.043	120.250.043	133.900.043	120.250.043
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	1.469.921	1.528.557	1.469.921	1.528.557
Λοιπά αποθεματικά	12	245.212	13.912.910	245.212	13.912.910
Ίδιες μετοχές		(976.401)	-	(976.401)	-
Κέρδη εις νέον		24.784.329	21.537.928	23.836.348	20.812.679
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής		159.423.104	157.229.438	158.475.123	156.504.188
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.710.988	1.655.305	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		161.134.092	158.884.743	158.475.123	156.504.188
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	13.650.000	14.241.119	13.650.000	14.241.119
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	14	6.503.906	805.313	6.503.906	805.313
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		20.153.906	15.046.432	20.153.906	15.046.432
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.738.595	1.410.877	1.735.959	1.408.195
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	16	633.145	419.316	633.145	419.316
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	22	488.367	435.191	467.693	412.656
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.860.107	2.265.384	2.836.797	2.240.167
Σύνολο υποχρεώσεων		23.014.013	17.311.815	22.990.703	17.286.599
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		184.148.105	176.196.559	181.465.826	173.790.787

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημ.	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2023 – 31.12.2023
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	17	5.928.007	6.106.652	5.929.807	6.108.452
		5.928.007	6.106.652	5.929.807	6.108.452
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	3.814.484	7.381.494	3.437.962	7.228.078
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(1.030.097)	(709.543)	(995.239)	(642.096)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	19	(929.280)	(1.271.981)	(929.280)	(1.271.981)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	20	(526.232)	(553.905)	(507.395)	(532.918)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(52.084)	(78.886)	(51.246)	(78.514)
Καθαρές ζημιές από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10	-	(60.153)	-	(60.153)
Λοιπά έσοδα		42.890	13.683	41.180	-
Λοιπά έξοδα		(203.608)	(91.758)	(203.608)	(89.858)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		7.044.079	10.735.603	6.722.181	10.661.010
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	767.179	29.760	767.179	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(7.670)	(8.330)	(7.606)	(8.221)
Κέρδη προ φόρων		7.803.588	10.757.033	7.481.754	10.682.550
Φόρος	22	(1.004.284)	(719.296)	(960.863)	(673.604)
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		6.799.304	10.037.736	6.520.891	10.008.946
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		6.799.304	10.037.736	6.520.891	10.008.946
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας:		6.743.622	10.031.978		
Μετόχους μη ελεγχόμενων συμμετοχών:		55.681	5.758		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0468	0,0937	0,0453	0,0935

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Ίδιες μετοχές	Κέρδη εις νέο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		105.000.000	-	17.698	245.212	-	-	15.573.899	1.649.547	122.486.356
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	10.031.978	5.758	10.037.736
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.047.443)	-	-	-	-	-	-	(1.047.443)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	(13.650.000)	-	-	-	13.650.000	-	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	28.900.043	2.576.000	-	-	-	-	-	-	31.476.043
Μέρισματα		-	-	-	-	-	-	(4.067.950)	-	(4.067.950)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		120.250.043	1.528.557	17.698	245.212	13.650.000	-	21.537.928	1.655.305	158.884.743
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		120.250.043	1.528.557	17.698	245.212	13.650.000	-	21.537.928	1.655.305	158.884.743
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	6.743.622	55.681	6.799.304
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(58.636)	-	-	-	-	-	-	(58.636)
Κεφαλαιοποίηση ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	13.650.000	-	-	-	(13.650.000)	-	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	(976.401)	-	-	(976.401)
Μέρισματα		-	-	-	-	-	-	(3.497.221)	-	(3.497.221)
Πώληση παγίων		-	-	(17.698)	-	-	-	-	-	(17.698)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		133.900.043	1.469.921	-	245.212	-	(976.401)	24.784.329	1.710.988	161.134.092

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Ίδιες μετοχές	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023		105.000.000	-	17.698	245.212	-	-	14.871.683	120.134.593
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	10.008.946	10.008.946
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.047.443)	-	-	-	-	-	(1.047.443)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	(13.650.000)	-	-	-	13.650.000	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	28.900.043	2.576.000	-	-	-	-	-	31.476.043
Μέρισματα		-	-	-	-	-	-	(4.067.950)	(4.067.950)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		120.250.043	1.528.557	17.698	245.212	13.650.000	-	20.812.679	156.504.189
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		120.250.043	1.528.557	17.698	245.212	13.650.000	-	20.812.679	156.504.189
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	6.520.891	6.520.891
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(58.636)	-	-	-	-	-	(58.636)
Κεφαλαιοποίηση ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	13.650.000	-	-	-	(13.650.000)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	(976.401)	-	(976.401)
Μέρισματα		-	-	-	-	-	-	(3.497.221)	(3.497.221)
Πώληση παγίων		-	-	(17.698)	-	-	-	-	(17.698)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		133.900.043	1.469.921	-	245.212	-	(976.401)	23.836.348	158.475.123

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
	Σημ.				
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		7.803.588	10.757.033	7.481.754	10.682.550
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	52.084	78.886	51.246	78.514
Αμοιβές στο προσωπικό με την μορφή δωρεάν μετοχών	19	230.014	656.029	230.014	656.029
Καθαρές ζημιές από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	60.153	-	60.153
Καθαρά Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(3.814.484)	(7.381.494)	(3.437.962)	(7.228.078)
Συναλλαγματικές διαφορές		12.508	72.577	12.508	72.577
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	(767.179)	(29.760)	(767.179)	(29.760)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	7.670	8.330	7.606	8.221
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :					
Μείωση / (αύξηση) Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		305.928	(314.422)	319.792	(293.271)
Αύξηση / (μείωση) Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		6.001.857	135.859	6.001.903	126.751
Αγορές αποθεμάτων ακινήτων		(6.109.578)	(26.559.182)	(6.109.578)	(26.559.182)
Χρηματοοικονομικά έξοδα καταβεβλημένα		(7.670)	(8.330)	(7.606)	(8.221)
Καταβλημένοι φόροι		(952.999)	(396.976)	(907.717)	(373.818)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.761.739	(22.921.298)	2.874.780	(22.807.536)
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(68.257)	(51.472)	(67.827)	(49.335)
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(940.516)	(3.949.925)	(911.038)	(4.510.715)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		201.000	66.626	195.000	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα εισπραχθέντα		521.651	29.760	521.651	29.760
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(286.121)	(3.905.011)	(262.213)	(4.530.290)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	-	30.590.000	-	30.590.000
Αγορά ιδίων μετοχών	12	(976.401)	-	(976.401)	-
Αναληφθέντα Δάνεια	16	-	15.000.000	-	15.000.000
Αποπληρωμές Δανείων		(375.000)	(375.000)	(375.000)	(375.000)
Κόστος έκδοσης νέων μετοχών		(58.636)	(1.047.443)	(58.636)	(1.047.443)
Διανομή μερίσματος		(3.497.221)	(4.067.950)	(3.497.221)	(4.067.950)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(4.907.258)	40.099.607	(4.907.258)	40.099.607
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(2.431.639)	13.273.298	(2.294.690)	12.761.782
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		34.037.636	20.764.338	33.371.992	20.610.210
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		31.605.996	34.037.636	31.077.301	33.371.992

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 6 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018 στην Ελλάδα.

Η έδρα της Εταιρείας καθώς και η κύρια δραστηριότητά της είναι στην Ελλάδα και η διεύθυνσή της είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000 και η διάρκειά της, σύμφωνα με το καταστατικό της έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια από την ίδρυση της, ήτοι μέχρι την 14.12.2068. Η Εταιρεία μαζί με την θυγατρική της «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται κυρίως στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δυνάμει της από 11ης Σεπτεμβρίου 2023 απόφασής του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με διετή θητεία και την 31.12.2024 η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Πλάτων Μονοκρούσος – Πρόεδρος & Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα – Αντιπρόεδρος & Εκτελεστικό μέλος
Μάριος Αποστολίνας – Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό μέλος
Τρύφων Νάτσης, Μη εκτελεστικό μέλος
Δέσποινα Παντοπούλου, Μη εκτελεστικό μέλος
Ελπινίκη Φωτίου, Ανεξάρτητο – Μη εκτελεστικό μέλος
Μιράντα Ξαφά – Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξανδρος Σαμαράς - Μη εκτελεστικό μέλος

Από την 11.12.2023 και μετά από δημόσια προσφορά, οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Την 31.12.2024 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είχε ως εξής:

Μέτοχος	Ποσοστό συμμετοχής
Τρύφων και Δέσποινα Νάτση	57,8%
Banque Pictet and CIE S.A. Client Omnibus Account	10,9%
St. James place International PLC	5,4%
Λοιποί μέτοχοι	25,9%
	100%

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 10^η Απριλίου 2025 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (“going concern”), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.7).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

Η Διοίκηση της Εταιρείας αποφάσισε για την περσινή χρήση, την αναταξινόμηση ποσού 535χιλ. ευρώ και 413χιλ. ευρώ από έσοδα μισθωμάτων Καταστημάτων και Γραφείων αντίστοιχα, σε έσοδα μισθωμάτων από ακίνητα Μικτής Χρήσης στη Σημείωση 17 των Οικονομικών Καταστάσεων, αλλάζοντας την παρουσίαση, με βάση την χρήση του επενδυτικού ακινήτου. Επιπρόσθετα, αποφάσισε την αναταξινόμηση ποσού 22.050χιλ. ευρώ από επενδυτικά ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως Καταστήματα ή Γραφεία σε επενδυτικά ακίνητα Μικτής Χρήσης – Γραφεία/Καταστήματα στη Σημείωση 4 των Οικονομικών Καταστάσεων με βάση την χρήση του επενδυτικού ακινήτου. Σκοπός της αλλαγής αυτής είναι η διευκόλυνση των χρηστών των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων αναφορικά με την κατανόηση των αποτελεσμάτων και επιδόσεων των διαφορετικών κατηγοριών επενδυτικών ακινήτων του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και του Ομίλου.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2024 ή

μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μίας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες»: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μία εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μίας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μίας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν μία εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μίας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας

ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»: Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μία εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των ρυθμίσεων στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μία εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μία περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε χρηματοδοτικές ρυθμίσεις προμηθευτών που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την

επίδραση των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται προκειμένου να διευκρινιστεί η ημερομηνία αρχικής αναγνώρισης ή αποαναγνώρισης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν σε μία οντότητα να θεωρεί ότι μία χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά με χρήση ενός συστήματος ηλεκτρονικής πληρωμής έχει εκπληρωθεί πριν την ημερομηνία διακανονισμού, εάν και μόνο εάν η οντότητα έχει ξεκινήσει μία διαταγή πληρωμής που είχε ως αποτέλεσμα:

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής
- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα πρόσβασης στα μετρητά που θα χρησιμοποιηθούν για το διακανονισμό
- ο κίνδυνος διακανονισμού που σχετίζεται με το σύστημα ηλεκτρονικής πληρωμής να είναι ασήμαντος.

Οι οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται για να παρέχουν καθοδήγηση ως προς το πώς μία οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μία βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μία μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος ή κόστος δανεισμού ή εάν αντιπροσωπεύουν μερίδιο των εσόδων ή του κέρδους του οφειλέτη, ακόμη και αν τέτοιοι συμβατικοί όροι είναι κοινοί στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

Το ΔΠΧΑ 9 τροποποιείται προκειμένου να ενισχύσει την περιγραφή του όρου «χωρίς δικαίωμα αναγωγής». Βάσει των τροποποιήσεων, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη ύπαρξης δικαιώματος αναγωγής εάν το τελικό δικαίωμα της οντότητας για είσπραξη ταμειακών ροών συνδέεται συμβατικά με τις ταμειακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνει από άλλες συναλλαγές. Οι τροποποιήσεις επίσης διευκρινίζουν ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλαπλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 απαιτούν από μία οντότητα που αποαναγνωρίζει επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εντός της περιόδου αναφοράς, να γνωστοποιεί τυχόν μεταφορές του σωρευτικού κέρδους ή ζημιάς εντός της καθαρής θέσης εντός της περιόδου αναφοράς που σχετίζονται με τις επενδύσεις που αποαναγνωρίστηκαν εντός αυτής της περιόδου αναφοράς. Επίσης, μία οντότητα δεν απαιτείται πλέον να γνωστοποιεί την εύλογη αξία κάθε συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε αλλά δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο αντικαθιστά το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων». Το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να εμφανίσουν υποσύνολα για το λειτουργικό κέρδος και τα κέρδη προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Επιπρόσθετα, το πρότυπο απαιτεί από τις εταιρείες να γνωστοποιούν συμφωνίες μεταξύ των ορισμένων από τη διοίκηση μέτρων απόδοσης που παρουσιάζονται και των συνόλων ή υποσυνόλων που απαιτούνται από τα ΔΠΧΑ. Το πρότυπο εισάγει επίσης ενισχυμένες απαιτήσεις για την ομαδοποίηση των πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις και την παρουσίαση των λειτουργικών εξόδων στην κατάσταση αποτελεσμάτων και στις σημειώσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

Ετήσιες βελτιώσεις σε Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026):

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμιση στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»** (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους (going concern).

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να ξεπερνά τα 31.000 χιλιάδες ευρώ την 31^η Δεκεμβρίου του 2024 καθώς και σημαντική κερδοφορία η οποία δημιουργεί ταμειακές ροές ικανές να εξυπηρετήσουν τον υφιστάμενο ομολογιακό δανεισμό τους και να εκπληρώσουν τις λοιπές υποχρεώσεις τους στο άμεσο μέλλον.

2.4 Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον Όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 στα αποτελέσματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση (σημείωση 2.7). Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου και της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Τυχόν υπόλοιπα σε ξένο νόμισμα που διαθέτει η Εταιρεία αποτιμώνται σε ευρώ στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς, χρησιμοποιώντας την ισοτιμία μετατροπής σε ευρώ που παρέχεται από την ΕΚΤ για την ημερομηνία λήξης της κάθε περιόδου. Ομοίως, για συναλλαγές σε ξένο νόμισμα, χρησιμοποιείται η ισοτιμία από την ΕΚΤ για την ημερομηνία συναλλαγής.

Οι διαφορές από την αποτίμηση στο τέλος κάθε περιόδου και από συναλλαγές μέσα στη χρήση επηρεάζουν τα αποτελέσματα της χρήσης.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου δεν έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου, επομένως δεν υπάρχει ανάγκη μετατροπής τους.

2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων 25 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία διακρατούνται για μακροχρόνιες αποδόσεις ενοικίων ή ανατίμηση του κεφαλαίου ή και τα δύο, και δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από την Εταιρεία, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν και κτίρια τα οποία είναι υπό κατασκευή και τα οποία αναπτύσσονται για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα, και να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό κατασκευή αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, καταχωρείται σε ειδικό αποθεματικό και εμφανίζεται στα λοιπά εισοδήματα της χρήσης.

2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν γεγονότα ή αλλαγές στις συνθήκες υποδηλώνουν ότι η λογιστική τους αξία μπορεί να μην είναι ανακτήσιμη. Ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του. Η ανακτήσιμη αξία προσδιορίζεται ως η μεγαλύτερη αξία μεταξύ της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης και της αξίας χρήσεως. Για τους σκοπούς προσδιορισμού της απομείωσης, τα περιουσιακά στοιχεία ομαδοποιούνται στο χαμηλότερο επίπεδο για το οποίο οι ταμειακές ροές δύναται να προσδιοριστούν ξεχωριστά (μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών). Τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, εκτός της υπεραξίας, που έχουν υποστεί απομείωση ελέγχονται για πιθανή αναστροφή της απομείωσης στη λήξη κάθε περιόδου αναφοράς.

2.9 Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV). Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που ο Όμιλος αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα

προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

2.10 Μισθώσεις

(α) Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Τα ακίνητα του Ομίλου που εκμισθώνονται σε τρίτους εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.7). Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η σημείωση 2.23 περιγράφει τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

β) Ο Όμιλος ως μισθωτής

Οι συμβάσεις του Ομίλου αφορούν κατ' αποκλειστικότητα κτίρια.

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ενσώματα πάγια, στην κατηγορία δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού μεσοσταθμικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος και αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της καθαρής παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των σταθερών μισθωμάτων και τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate"), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης

- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί και
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής.

2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων)
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η οντότητα για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της οντότητας και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλέπε σημείωση 2.13, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.12.

2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.1. (γ) για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια ενώ η Εταιρία δεν διαθέτει προνομιούχες μετοχές. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών μειώνουν το προϊόν της έκδοσης.

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και

λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Δανεισμός

Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.17 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.18 Λειτουργικοί Τομείς

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι επιφορτισμένο με τη λήψη των επιχειρηματικών αποφάσεων και την αξιολόγηση της επίδοσης της Εταιρείας και του Ομίλου, αξιοποιώντας τις πληροφορίες που του παρέχονται μέσω εσωτερικών αναφορών από τα διάφορα τμήματα.

Για το σκοπό αυτό ενδέχεται να καθορίσει ξεχωριστούς τομείς λειτουργικής δραστηριότητας με βάση τον τρόπο που διαμορφώνονται οι εσωτερικές αναφορές και ανάλογα με τις πληροφοριακές ανάγκες της Διοίκησης. Για την αναγνώριση μέρους των λειτουργικών δραστηριοτήτων ως ξεχωριστό λειτουργικό τομέα, η Διοίκηση λαμβάνει υπόψη της συγκεκριμένα κριτήρια σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8:

- Ο τομέας συμμετέχει σε δραστηριότητες οι οποίες ενδέχεται να αποφέρουν κέρδη και να πραγματοποιήσουν έξοδα.
- Τα λειτουργικά αποτελέσματα του τομέα εξετάζονται τακτικά από τον κύριο λήπτη αποφάσεων της Εταιρείας προκειμένου να αξιολογηθεί η απόδοσή του και να κατανεμηθούν οι διαθέσιμοι πόροι σε αυτόν.
- Υπάρχουν διακριτές χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τον τομέα.

2.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς και συγκεκριμένα το ΔΛΠ 24, θέτουν συγκεκριμένες απαιτήσεις γνωστοποιήσεων σχετικά με συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με συνδεδεμένα μέρη. Οι γνωστοποιήσεις αυτές περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων πληροφορίες σχετικά με τη φύση της σχέσης των συνδεδεμένων προσώπων με την Εταιρεία,

λεπτομέρειες σχετικά με τις συναλλαγές αυτές, εκκρεμείς υποχρεώσεις ή απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη και εγγυήσεις που παρέχονται ή λαμβάνονται.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, ως συνδεδεόμενο μέρος ορίζεται η επιχείρηση ή το άτομο που διαθέτει την ικανότητα να ελέγχει ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις χρηματοοικονομικές και λειτουργικές πολιτικές μιας άλλης επιχείρησης, ή πάνω στην οποία η επιχείρηση ασκεί έλεγχο ή σημαντική επιρροή. Αυτό περιλαμβάνει θυγατρικές, συνδεδεμένες επιχειρήσεις, κοινοπραξίες, διευθυντικά στελέχη και τα στενά μέλη της οικογένειάς τους, καθώς και κάθε επιχείρηση που ελέγχεται, ελέγχεται από κοινού ή επηρεάζεται σημαντικά από αυτούς. Επιπλέον, τα συνδεδεμένα μέρη μπορούν επίσης να περιλαμβάνουν επιχειρήσεις όπου ασκείται σημαντική επιρροή από έναν κοινό τρίτο, ή όπου υπάρχει κοινός έλεγχος από έναν τρίτο.

2.20 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεων τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση του Ομίλου υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων του, πλέον των διαθεσίμων του, και όχι βάσει των κερδών του, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.21 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών

Εργαζόμενοι του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών στελεχών) ενδέχεται να λαμβάνουν/ λάβουν αμοιβές με μορφή παροχών σε Συμμετοχικούς τίτλους της Εταιρίας. Οι εργαζόμενοι παρέχουν τις υπηρεσίες τους σαν τίμημα για αυτές τις αμοιβές. Οι παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών της Εταιρείας αντιμετωπίζονται λογιστικά σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2.

Η εύλογη αξία των μετοχών που χορηγούνται αναγνωρίζονται ως έξοδο στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων κατά τη διάρκεια στην οποία κατοχυρώνονται τα δικαιώματα των μετοχών αυτών, αντικατοπτρίζοντας τις υπηρεσίες που λαμβάνονται από τους εργαζόμενους ή άλλα μέρη. Όταν παρατηρούνται τροποποιήσεις σε όρους ενός τέτοιου προγράμματος, η ελάχιστη δαπάνη που αναγνωρίζεται αφορά στην αρχική δαπάνη που θα

αναγνωρίζονται αν οι όροι δεν είχαν τροποποιηθεί, εφόσον οι αρχικοί όροι του προγράμματος ικανοποιούνται. Επιπρόσθετη δαπάνη αναγνωρίζεται για κάθε τροποποίηση που αυξάνει τη συνολική εύλογη αξία των σχετικών δικαιωμάτων ή είναι με οποιοδήποτε τρόπο επωφελή για τον υπάλληλο που συμμετέχει στο πρόγραμμα, όπως υπολογίζεται κατά την ημερομηνία τροποποίησης

2.22 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης.

2.23 Αναγνώριση εσόδου

α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

β) Έσοδα κοινοχρήστων

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο τιμολόγησης τους. Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”), για την οποία ο Όμιλος έχει αξιολογήσει πως δρα ως αντιπρόσωπος (“agent”). Κατά συνέπεια, τα έσοδα από την επανατιμολόγηση κοινοχρήστων παρουσιάζονται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

2.24 Στρογγυλοποιήσεις ποσών

Τυχόν διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις και δανεισμός. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

α) Κίνδυνος αγοράς

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και ενδελεχή εξέταση των επενδυτικών ακινήτων και των μισθωτών-πελατών του, καθώς και με συμβάσεις που περιλαμβάνουν ετήσιες ρήτρες αναπροσαρμογής βασισμένες στον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον περιθωρίου

β) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Σημαντικό μέρος του υπολογισμού των αξιών αυτών γίνεται χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης τα οποία ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιωδώς από μεταβολές στα ύψη των επιτοκίων.

Ο Όμιλος διαθέτει δανεισμό με κυμαινόμενο επιτόκιο και, ως εκ τούτου, ο κίνδυνος από μελλοντικές μεταβολές του επιτοκίου κρίνεται ως ουσιώδης. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς και τις σχετικές ανακοινώσεις από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και πραγματοποιεί τακτικές αναλύσεις ευαισθησίας ώστε να εκτιμά διαρκώς τον κίνδυνο επιτοκίου. Σε περίπτωση που ο κίνδυνος επιτοκίου αυξηθεί σε με αποδεκτά επίπεδα, η Διοίκηση θα εξετάσει την περίπτωση χρήσης παράγωγων προϊόντων για αντιστάθμιση του συνόλου ή μέρους του κινδύνου επιτοκίου (π.χ. συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου).

Στο έτος 2024, αν το επιτόκιο αναφοράς ήταν αυξημένο / μειωμένο κατά 50 μονάδες βάσης, το χρηματοοικονομικό κόστος που αφορά στον δανεισμό της Εταιρείας και του Ομίλου θα ήταν αυξημένο / μειωμένο κατά 73 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Πολιτική της εταιρείας είναι να εξετάζει την επισφάλεια των

απαιτήσεων οι οποίες είναι ληξιπρόθεσμες και απαιτητές για διάστημα μεγαλύτερο των 180 ημερών.

Ο Όμιλος την 31.12.2024 διαθέτει εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες μισθωτές, ύψους 561 χιλιάδων ευρώ (31.12.2023: 522 χιλιάδες). Για περισσότερες πληροφορίες, γίνεται εκτενής αναφορά στην Σημείωση 10.

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη. Επίσης ο Όμιλος λαμβάνει επαρκείς εγγυήσεις για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του παραπάνω κινδύνου.

Δεν παρατηρήθηκε καμία περίπτωση υπέρβασης ορίου κατά τη διάρκεια της χρήσης. Κατά συνέπεια, κρίνεται ότι ο κίνδυνος από επισφαλείς απαιτήσεις είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων.

Η αποτελεσματική διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο Όμιλος		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	31.12.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	66.891.828	63.525.848
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.860.107	2.265.384
Γενική Ρευστότητα	23,4	28,0

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2024 και 31.12.2023 έχουν βραχυπρόθεσμη ωρίμανση και παρουσιάζονται στην Σημείωση 10. Στους παρακάτω πίνακες ομαδοποιούνται οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία λήξης τους. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ταμειακές ροές.

Χρήση 2024

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Ο Όμιλος					
Δανεισμός - Αποπληρωμή κεφαλαίου	600.000	675.000	1.875.000	11.100.000	14.250.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.738.595	-	-	-	1.738.595
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	281.764	5.995.281	119.715	388.911	6.785.670
	2.620.359	6.670.281	1.994.715	11.488.911	22.774.265

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Η Εταιρεία					
Δανεισμός - Αποπληρωμή κεφαλαίου	600.000	675.000	1.875.000	11.100.000	14.250.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.735.959	-	-	-	1.735.959
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	281.764	5.995.281	119.715	388.911	6.785.670
	2.617.723	6.670.281	1.994.715	11.488.911	22.771.629

Χρήση 2023

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Ο Όμιλος					
Δανεισμός - Αποπληρωμή κεφαλαίου	375.000	600.000	2.175.000	11.475.000	14.625.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.410.877	-	-	-	1.410.877
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	157.367	591.961	55.985	805.313
	1.785.877	757.367	2.766.961	11.530.985	16.841.190

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Η Εταιρεία					
Δανεισμός - Αποπληρωμή κεφαλαίου	375.000	600.000	2.175.000	11.475.000	14.625.000
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.408.195	-	-	-	1.408.195
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	157.367	591.961	55.985	805.313
	1.783.195	757.367	2.766.961	11.530.985	16.838.508

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

- η διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του με σκοπό να παράγει ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη,
- να διατηρεί βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου, καθώς και
- να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, της επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο καθώς η κεφαλαιοποίηση του Ομίλου είναι σε σημαντικά υψηλά επίπεδα.

Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο των δανειακών υποχρεώσεων (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια προ εξόδων εκδόσεως δανείων, πλέον υποχρεώσεων Δ.Π.Χ.Α. 16) μείον τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα όπως εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης. Ο συντελεστής μόχλευσης του Ομίλου υπολογίζεται ως εξής:

Δείκτης Μόχλευσης	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Δανειακές Υποχρεώσεις	14.283.065	14.660.435
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	31.605.996	34.037.636
Καθαρός Δανεισμός (α)	-17.322.932	-19.377.201
Σύνολο Ενεργητικού	184.159.093	176.196.559
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	31.605.996	34.037.636
Σύνολο Ενεργητικού (β)	152.553.097	142.158.923
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	-11,4%	-13,6%

4. Λειτουργικοί Τομείς

Ο Όμιλος διακρίνει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων του στους κάτωθι επιχειρηματικούς τομείς ανάλογα με την χρήση κάθε ακινήτου και την προέλευση του εσόδου(μισθώματος):

- Τομέας γραφείων
- Τομέας καταστημάτων
- Τομέας μικτής χρήσης

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και ως εκ τούτου δεν έχει ανάλυση σε δευτερεύοντες τομείς δραστηριότητας. Οι διακριτές χρηματοοικονομικές πληροφορίες ανά λειτουργικό τομέα έχουν ως εξής:

01.01.2024 - 31.12.2024	Ο Όμιλος				
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.882.218	2.483.921	1.561.868	-	5.928.007
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	607.726	2.240.000	364.172	602.587	3.814.484
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(236.446)	(139.932)	(537.235)	(116.484)	(1.030.097)
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	(929.280)	(929.280)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	(526.232)	(526.232)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	(52.084)	(52.084)
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-	-
Λοιπά έσοδα	38.718	-	-	4.172	42.890
Λοιπά έξοδα	-	-	-	(203.608)	(203.608)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	2.292.215	4.583.989	1.388.805	(1.220.930)	7.044.079
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	767.179	767.179
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	(7.670)	(7.670)
Κέρδη προ φόρων	2.292.215	4.583.989	1.388.805	(461.421)	7.803.588
Φόρος	(155.824)	(201.450)	(116.514)	(530.496)	(1.004.284)
Κέρδη μετά από φόρους	2.136.391	4.382.539	1.272.291	(991.917)	6.799.304
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	30.860.000	39.720.000	22.450.000	22.647.000	115.677.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	64.745	-	434.081	324.201	823.027
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	-	31.605.996	31.605.996
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	34.462.805	34.462.805
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	1.579.277	1.579.277
Σύνολο Ενεργητικού	30.924.745	39.720.000	22.884.081	90.619.279	184.148.105

01.01.2023 - 31.12.2023	Ο Όμιλος				
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	2.338.320	2.231.507	1.536.825	-	6.106.652
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	7.381.494	7.381.494
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	(709.543)	(709.543)
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	(1.271.981)	(1.271.981)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	(553.905)	(553.905)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	(78.886)	(78.886)
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	(60.153)	(60.153)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	13.683	13.683
Λοιπά έξοδα	-	-	-	(91.758)	(91.758)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	2.338.320	2.231.507	1.536.825	4.628.951	10.735.603
Χρηματοοικονομικά έσοδα				29.760	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(8.330)	(8.330)
Κέρδη προ φόρων	2.338.320	2.231.507	1.536.825	4.650.380	10.757.033
Φόρος				(719.296)	(719.296)
Κέρδη μετά από φόρους	2.338.320	2.231.507	1.536.825	3.931.084	10.037.736
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	30.055.000	37.480.000	22.050.000	21.523.000	111.108.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	58.933	0	388.256	687.797	1.134.986
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	-	34.037.636	34.037.636
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	28.353.227	28.353.227
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	1.562.711	1.562.711
Σύνολο Ενεργητικού	30.113.933	37.480.000	22.438.256	86.164.371	176.196.560

5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

5.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση αναλύονται στη σημείωση 6 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	111.108.000	99.730.000	103.487.000	91.635.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	2.684.612	-	3.245.402
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	303.105	1.378.520	273.627	1.378.520
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	637.410	-	637.410	-
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(186.000)	(66.626)	(180.000)	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.814.484	7.381.494	3.437.962	7.228.078
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	115.677.000	111.108.000	107.656.000	103.487.000

Τον Ιανουάριο του 2024, πωλήθηκε το ακίνητο επί της Τσιμισκή 42 στην Θεσσαλονίκη, έναντι 190.000 ευρώ. Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και «Cushman & Wakefield Proprius».

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2024, έχουν ως εξής:

Για την Εταιρεία:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	39.720.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.109	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	30.860.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	206.891	9,15%	7,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	22.450.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	141.517	8,15%-9%	6,9% - 7,75%
Γήπεδα	46.000	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Γραφεία	3.860.000	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608	-	-
Δικαιώματα επί γηπέδων	8.090.000	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	256.146	9,00%	7,00%
Γήπεδα	2.575.000	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.337	-	6,9% - 7,9%
Λοιπές χρήσεις	55.000	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	107.656.000		939.609		

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	39.720.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.109	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	30.860.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	206.891	9,15%	7,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	22.450.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	141.517	8,15%-9%	6,9% - 7,75%
Γήπεδα	46.000	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Γραφεία	3.860.000	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608	-	-
Δικαιώματα επί γηπέδων	8.090.000	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	256.146	9,00%	7,00%
Γήπεδα	8.021.000	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	142.484	9,25%	7,25%
Γήπεδα	2.575.000	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.337	-	6,9% - 7,9%
Λοιπές χρήσεις	55.000	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	115.677.000		1.082.093		

Βασικές παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη μέθοδο των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) έχουν ως εξής:

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 1,70%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,65% - 13%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,25%

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2024, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 3.424.047€ αυξημένη / 3.552.575€ μειωμένη. Αντίστοιχα για την 31.12.2023, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 2.792.212€ αυξημένη / 2.757.293€ μειωμένη.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές). Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εκτός από τα οικόπεδα όπου θεωρεί ότι δεν υφίσταται κίνδυνος προς ασφάλιση.

7. Αποθέματα ακινήτων

Το σύνολο των αποθεμάτων τις Εταιρείας και του Ομίλου, αφορά την αγορά δικαιώματος επί οικοπέδου στη Ζώνη Ανάπτυξης Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού και την ανάπτυξη κατοικιών επί του οικοπέδου αυτού με σκοπό την πώλησή τους. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός έργου το οποίο θα αποτελείται από 20 κατοικίες οι οποίες, μετά την ανέγερση τους θα διατεθούν προς πώληση.

Τον Ιανουάριο του 2024 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του πολυτελούς συγκροτήματος, ενώ μέχρι την 31.12.2024 η Εταιρεία υπέγραψε τα ακόλουθα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής ("Reservation Agreements"), για την πώληση 11 μελλοντικών κατοικιών:

- στις 10.05.2024 με τίμημα 6.800.000 ευρώ
- στις 15.07.2024 με τίμημα 6.212.975 ευρώ
- στις 23.07.2024 με τίμημα 8.029.726 ευρώ
- στις 25.07.2024 με τίμημα 5.195.654 ευρώ
- στις 26.07.2024 με τίμημα 6.721.470 ευρώ
- στις 11.11.2024 με τίμημα 6.570.000 ευρώ
- στις 11.11.2024 με τίμημα 12.200.000 ευρώ
- στις 18.12.2024 με τίμημα 4.820.800 ευρώ

Η Εταιρεία αποτιμά τα αποθέματα αρχικά στο κόστος και μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτίσης και την καθαρή ρευστοποιήσιμη τους αξία, ενώ την 31.12.2024 προέβη και σε εκτίμηση της εύλογης τους αξίας, η οποία ανέρχονταν στα **53,2 εκ ευρώ**. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει το κόστος των αποθεμάτων για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

	31.12.2024	31.12.2023
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	28.353.227	-
Κόστος αγοράς δικαιώματος επί οικοπέδου	-	26.350.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες αμοιβών τρίτων	5.068.410	1.182.711
Κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού	1.041.168	820.516
Συνολικό κόστος αποθεμάτων	34.462.805	28.353.227

8. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2024
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής κατά την 31.12.2024 ανήλθε στις 8.021 χιλιάδες ευρώ.

9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2024	1.543.417	147.362	-	1.690.779
Προσθήκες	16.170	40.753	-	56.923
Μειώσεις	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	1.559.587	188.115	-	1.747.702
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2024	90.802	66.812	-	157.614
Αποσβέσεις χρήσης	30.868	18.966	-	49.834
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	121.670	85.778	-	207.448
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2024	1.437.916	102.337	-	1.540.254

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2023	1.520.000	131.557	457.252	2.108.809
Προσθήκες	23.417	15.806	-	39.222
Μειώσεις	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(457.252)	(457.252)
31 Δεκεμβρίου 2023	1.543.417	147.362	-	1.690.779
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2023	34.210	44.518	-	78.728
Αποσβέσεις χρήσης	56.592	22.294	-	78.886
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	90.802	66.812	-	157.614
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023	1.452.615	80.551	-	1.533.166

Εταιρεία

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2024	1.543.417	122.025	-	1.665.442
Προσθήκες	16.170	40.323	-	56.493
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	1.559.587	162.348	-	1.721.934
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2024	86.992	48.973	-	135.965
Αποσβέσεις χρήσης	30.868	18.128	-	48.996
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2024	117.860	67.101	-	184.961
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2024	1.441.726	95.246	-	1.536.973

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2023	1.520.000	108.357	457.252	2.085.609
Προσθήκες	23.417	13.668	-	37.085
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-457.252	-457.252
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	1.543.417	122.025	-	1.665.442
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2023	30.400	27.051	-	57.451
Αποσβέσεις χρήσης	56.592	21.922	-	78.514
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2023	86.992	48.973	-	135.965
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2023	1.456.425	73.052	-	1.529.477

10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	561.097	522.701	561.097	522.701
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	26.847	256.352	26.847	256.352
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	-	338.975	-	324.378
Λοιπές απαιτήσεις	51.826	79.228	23.365	79.228
Δεδουλευμένα έσοδα	245.528	-	245.528	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(212.271)	(212.271)	(212.271)
ΣΥΝΟΛΑ	823.027	1.134.986	794.566	1.120.389

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Οι απαιτήσεις από πελάτες – μισθωτές ακινήτων για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύονται περαιτέρω ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Μη επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις:	330.052	310.431	330.052	310.431
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	13.670	-	13.670	-
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	5.104	-	5.104	-
Σύνολο μη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων	348.826	310.431	348.826	310.431

Στο τρέχον έτος η Εταιρεία αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των εμπορικών απαιτήσεων δεν έκρινε αναγκαίο τον σχηματισμό επιπλέον προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις. Κατά συνέπεια, η κίνηση της πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

Υπόλοιπο 1.1.2023	152.118
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	60.153
Διαγραφές απαιτήσεων	-
Υπόλοιπο 31.12.2023	212.271
Υπόλοιπο 1.1.2024	212.271
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	-
Διαγραφές απαιτήσεων	-
Υπόλοιπο 31.12.2024	212.271

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ταμείο	6.586	8.594	6.225	7.866
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	13.435.069	33.713.192	12.906.735	33.048.277
Καταθέσεις όψεως σε JPY	164.342	315.849	164.342	315.849
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	18.000.000	-	18.000.000	-
ΣΥΝΟΛΑ	31.605.996	34.037.636	31.077.301	33.371.992

12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, που πραγματοποιήθηκε στις 3 Ιουνίου 2024, αποφάσισε, μεταξύ άλλων θεμάτων, την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά 13.649.999,85 ευρώ και συγκεκριμένα την κεφαλαιοποίηση του Ειδικού Αποθεματικού, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 του Ν. 4548/2018, κατά 13.649.999,85 ευρώ.

Η εν λόγω αύξηση αποφασίσθηκε να πραγματοποιηθεί με την έκδοση 15.689.655 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, και τη δωρεάν διανομή στους μετόχους της εταιρείας, σε αναλογία σε αναλογία 1 (μία) νέα κοινή ονομαστική μετοχή για κάθε 8,8095270419 παλαιές κοινές ονομαστικές μετοχές. Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας την 31.12.2024 διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,87 ευρώ.

Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία διαθέτει επιπλέον, αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 1.469.921 ευρώ και τακτικό αποθεματικό 245.212 ευρώ. Στο 2024, η Εταιρεία κατ' εφαρμογή του «Προγράμματος Αγοράς Ιδίων Μετοχών» το οποίο εγκρίθηκε από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων, στις 03.06.2024, προέβη, σταδιακά σε αγορές ιδίων μετοχών. Κατά την 31.12.2024, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 1.183.127 ίδιες μετοχές με αξία κτίσης 976.401 ευρώ, οι οποίες αποτελούν το 0,77% του συνόλου των μετοχών της.

Η Εταιρεία βάσει των μέχρι σήμερα αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, και κατ'εφαρμογή των διατάξεων του νόμου που διέπει τις εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, δεν έχει προχωρήσει σε σχηματισμό τακτικού αποθεματικού.

13. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύεται ως εξής:

	31.12.2024	31.12.2023
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	1.528.557	2.576.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	(58.638)	(1.047.443)
	1.469.921	1.528.557

Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν και καταχωρηθέν στο κονδύλι ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί ή να συμψηφισθεί με ζημίες του κονδυλίου «Αποτελέσματα εις νέον».

14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	848.448	805.313	848.448	805.313
Προκαταβολές πελατών	5.655.458	-	5.655.458	-
ΣΥΝΟΛΑ	6.503.906	805.313	6.503.906	805.313

Το κονδύλι «Προκαταβολές πελατών» αναφέρεται σε ποσά που έλαβε η Εταιρεία ως προκαταβολή για την πώληση κατοικιών που αναπτύσσονται στην περιοχή του Ελληνικού.

15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Προμηθευτές	397.223	873.998	395.425	871.316
Φόροι - τέλη	364.356	89.383	363.517	89.383
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	122.949	-	122.949	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	549.369	96.527	549.369	96.527
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	281.764	319.274	281.764	319.274
Λοιπές υποχρεώσεις	22.935	31.695	22.935	31.695
ΣΥΝΟΛΑ	1.738.595	1.410.877	1.735.959	1.408.195

Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

16. Δανειακές υποχρεώσεις

Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, κατόπιν της από 22.11.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά Συμβάσεων Καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και 50.000 χιλιάδων ευρώ, επταετούς διάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003. Ο σκοπός του ομολογιακού δανείου είναι η πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με το επενδυτικό σχέδιο της Εταιρείας.

Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με επιτόκιο βάσης το EURIBOR τριμήνου πλέον περιθωρίου 2,5% και η Εταιρεία μέχρι και την 31.12.2024 είχε εκταμιεύσει συνολικά το ποσό των 15.000 χιλιάδων ευρώ. Κατά την ημερομηνία αυτή, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προσέγγιζε την λογιστική τους αξία.

Σε εξασφάλιση της δανειακής οφειλής, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης συνολικού ύψους € 60.000 χιλιάδων υπέρ της τράπεζας "Eurobank A.E." επί των επενδυτικών ακινήτων ευρισκόμενα στις οδούς Ερμού 25, Αμαλιάδος 4 και Καλαβρύτων 1, Κηφισίας 7, Ερμού 58-60, Έδισσον 4, Τσιμισκή 43, Μητροπόλεως 9 και Λεωφόρου Βασ. Σοφίας 59.

Στη χρήση του 2024, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με όλους τους συμβατικούς όρους του ομολογιακού δανείου της. Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα υπόλοιπα και τη ληκτότητα του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου:

		Ο Όμιλος και η Εταιρεία	
		31.12.2024	31.12.2023
Ομολογιακό δάνειο		13.650.000	14.241.119
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου		600.000	375.000
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης περιόδου		33.145	44.316
Σύνολο		14.283.145	14.660.435
		31.12.2024	31.12.2023
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)		1.301.811	1.556.994
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη		10.750.875	6.142.721
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι έως το έτος 2029		5.429.585	12.285.849
Σύνολο		17.482.271	19.985.564

17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023	01.01- 31.12.2024	01.01- 31.12.2023
Καταστήματα	2.483.921	2.338.320	2.483.921	2.338.320
Γραφεία	1.882.218	2.231.507	1.884.018	2.233.307
Μικτή χρήση	1.561.868	1.536.825	1.561.868	1.536.825
	5.928.007	6.106.652	5.929.807	6.108.452

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει υφιστάμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

Η Εταιρεία και ο Όμιλος

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Μέχρι 1 έτος	5.592.359	5.429.193
Από 2 μέχρι και 5 έτη	10.730.214	11.413.736
Περισσότερο από 5 έτη	3.863.697	5.034.006
ΣΥΝΟΛΑ	<u>20.186.270</u>	<u>21.876.935</u>

18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα*Ποσά σε Ευρώ*

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	277.000	733.215	277.000	733.215
Αμοιβές εκτιμητών	37.150	36.504	35.500	35.054
Ασφάλιστρα	79.303	51.909	79.303	51.909
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	801.682	864.057	801.682	864.057
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	638.628	452.045	621.621	431.496
Φόροι - τέλη	301.466	298.462	299.551	281.712
Αμοιβές φύλαξης	388.535	-	388.535	-
Λοιπά έξοδα	97.320	99.786	83.035	71.087
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	<u>2.621.085</u>	<u>2.535.977</u>	<u>2.586.227</u>	<u>2.468.530</u>
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών	1.590.988	1.826.433	1.590.988	1.826.433
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	<u>1.030.097</u>	<u>709.543</u>	<u>995.239</u>	<u>642.096</u>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Καταστήματα	2.483.921	2.338.320	2.483.921	2.338.320
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Γραφεία	1.882.218	2.231.507	1.884.018	2.233.307
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Μικτή χρήση	1.561.868	1.536.825	1.561.868	1.536.825
ΣΥΝΟΛΟ ΕΞΟΔΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	<u>5.928.007</u>	<u>6.106.652</u>	<u>5.929.807</u>	<u>6.108.452</u>
ΚΑΘΑΡΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	<u>4.897.910</u>	<u>5.397.109</u>	<u>4.934.568</u>	<u>5.466.356</u>
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δεν δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	95.680	122.692	60.822	55.245
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	934.417	586.851	934.417	586.851
ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	<u>1.030.097</u>	<u>709.543</u>	<u>995.239</u>	<u>642.096</u>

Το ποσό των 1.590.988 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο τιμολόγησης τους και παρουσιάζεται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
Τακτικές αποδοχές	595.651	526.184	595.651	526.184
Εργοδοτικές εισφορές	96.065	82.631	96.065	82.631
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	230.014	656.029	230.014	656.029
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	7.550	7.137	7.550	7.137
ΣΥΝΟΛΑ	929.280	1.271.981	929.280	1.271.981

Ο Όμιλος και η Εταιρεία τόσο κατά την 31.12.2024 όσο και την 31.12.2023 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών.

Την 11 Σεπτεμβρίου 2023 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διάθεση δωρεάν μετοχών στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών κατά το ποσό των € 886 χιλιάδων Από την παραπάνω διάθεση, ποσό €656 χιλιάδων περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ενώ ποσό €230 χιλιάδων κατέστη δεδουλευμένο εντός της παρούσας χρήσης και επιβαρύνει τα αποτελέσματα της.

20. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
Αμοιβές τρίτων	393.341	353.161	375.641	334.561
Παροχές Τρίτων	20.889	49.645	19.089	47.845
Φόροι – τέλη	24.263	50.762	23.686	49.334
Διάφορα έξοδα	87.739	100.337	88.980	101.177
ΣΥΝΟΛΑ	526.232	553.905	507.395	532.918

21. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Η Εταιρεία στις 14.12.2022, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και 50.000 χιλ. ευρώ και επταετούς διάρκειας. Η εκταμίευση της πρώτης δόσης και της δεύτερης δόσης έγινε εντός του 2023, ενώ την 31.12.2024 το συνολικό ποσό που είχε εκταμιευτεί ήταν 15.000 χιλιάδες ευρώ. Το σύνολο των εκταμιεύσεων έχει χρησιμοποιηθεί αποκλειστικά για την αγορά δικαιώματος επιφανείας στο Ελληνικό και την ανάπτυξη σε αυτό κατοικιών με σκοπό την πώλησή τους. Τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται άμεσα με την επένδυση αυτή έχουν κεφαλαιοποιηθεί και προσauξάνουν το κόστος της επένδυσης, η οποία απεικονίζεται στο κονδύλι «Αποθέματα», σύμφωνα με ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού». Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(7.670)	(8.330)	(7.606)	(8.221)
Έσοδα τόκων	767.179	29.760	767.179	29.760
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	759.509	21.430	759.573	21.539

22. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2024 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσauξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εταιρείες του άρθρου 22 παράγραφος 3 περιπτώσεις δ' και ε' του παρόντος νόμου, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 31.12.2024 οι κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί ανέρχονται σε 544.265 ευρώ.

24. Μερίσματα

Την 06.09.2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος ύψους 2.781 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2023 και 716 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων το οποίο καταβλήθηκε την 18.09.2024. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα αποφασίσει για την πρόταση διανομής μερίσματος προς τη Γενική Συνέλευση για τη χρήση 2024 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Ως συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 24, ο Όμιλος στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Διευθυντικά στελέχη

Κατά την τρέχουσα και την προηγούμενη χρήση, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είχαν ως εξής:

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.073.614	1.374.769
	1.073.614	1.374.769

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	1.800
	1.800	1.800

γ) Λοιπές συναλλαγές

	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2023
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	-	560.790
	-	560.790

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της, ΛΗΜΑΡ ΑΕ, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Η διοίκηση εκτιμά ότι τόσο για την Εταιρεία, όσο και για τη θυγατρική της, δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2024.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 65Α του Ν. 4987/2022 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία και η θυγατρική της, υπάχθηκαν σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης κατά τις προηγούμενες χρήσεις. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης όλων των εταιρειών του Ομίλου από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Για τα φορολογικά έτη 2019 και επόμενα, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 31.12.2024.

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν αγωγές υπέρ ή κατά της Εταιρείας ή της θυγατρικής της που επηρεάζουν ουσιωδώς την οικονομική θέση της και θα έπρεπε να ληφθούν υπόψιν στον παρόν στάδιο.

27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι αμοιβές της εταιρείας Deloitte με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς τον Όμιλο, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Αμοιβές ελέγχου	53.000	57.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	12.000	15.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	11.000	108.000
ΣΥΝΟΛΑ	76.000	180.000

28. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	6.743.622	10.031.978	6.520.891	10.008.946
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	144.033.497	107.093.217	144.033.497	107.093.217
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0468	0,0937	0,0453	0,0935

29. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η Εταιρεία υπέγραψε ένα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικής κατοικίας στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma»:

- στις 31.01.2025 με τίμημα 5.470.000 ευρώ.

Δεν υπάρχουν πέραν των όσων αναφέρονται παραπάνω, περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Αθήνα, 10^η Απριλίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών

Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313

Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492

Ιωάννης Ψάλτης
ΑΔΤ ΑΚ 749117 – Ο.Ε.Ε. 84196

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/831/06.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 148547901000

ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΜΕΣΩ ΕΚΔΟΣΗΣ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ, ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΠΟ 11 ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2023 ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις αποφάσεις 25/17.7.2008 και 27/6.12.2017 του Διοικητικού του Συμβουλίου και τις υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, γνωστοποιείται ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη χρήση του έτους 2023, αυξήθηκε με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου με ονομαστική αξία € 0,87 ανά μετοχή.

Η αύξηση ολοκληρώθηκε με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 30.590.000,00€. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 6.12.2023 και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8^η Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις μερίδες και στους λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Κατά την 31.12.2024, τα αντληθέντα κεφάλαια από την εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί ως εξής:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ (Ποσά σε Ευρώ)

Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	30.590.000,00				
Μείον έξοδα έκδοσης	1.106.058,71				
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία	29.483.941,29				
Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Α' εξάμηνο του 2024	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Β' εξάμηνο του 2024	Συνολικά διατεθέντα κεφάλαια έως την 31.12.2024	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2024
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία για πραγματοποίηση επενδύσεων που αφορούν σε ανέγερση κατοικιών στην περιοχή του Ελληνικού	29.483.941,29	799.731,64	3.589.371,20	4.389.102,84	25.094.838,45

Σημειώσεις:

- 1) Κατά την 31.12.2024 τα έξοδα έκδοσης είχαν εξοφληθεί ολοσχερώς.
- 2) Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις

διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα για επενδύσεις στην περιοχή ανάπτυξης του Ελληνικού.

- 3) Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2024 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την ημερομηνία αυτή, περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Οι τοποθετήσεις αυτές χαρακτηρίζονται ως «Χαμηλού Κινδύνου».

Αθήνα, 10^η Απριλίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Ιωάννης Ψάλτης
ΑΔΤ ΑΚ 749117 – Ο.Ε.Ε. 84196**