



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

"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2025 - 31/12/2025)**

Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Μάρτιος 2026

Περιεχόμενα

Δηλώσεις μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου	4
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης	19
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	55
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ	
ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ	56
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	57
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	58
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	59
1. Γενικές πληροφορίες	60
2. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών	61
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	76
4. Λειτουργικοί Τομείς	80
5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	82
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	83
7. Αποθέματα ακινήτων	85
8. Συμμετοχές σε θυγατρικές	86
9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	86
10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	88
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	89
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	90
13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	90
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	91
15. Δανειακές υποχρεώσεις	91
16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	92
17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	93
18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	94
19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	94
20. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	95
21. Φόροι	95
22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις	95
23. Μερίσματα	96
24. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	96
25. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	96
26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	97
27. Κέρδη ανά μετοχή	98
28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	98

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσεως από την 1^η Ιανουαρίου 2025 μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής ΔΠΧΑ), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και στις Καταστάσεις Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων, Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και Ταμειακών Ροών της εταιρείας «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και της θυγατρικής εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007.

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 θυγατρικής που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση, εκλαμβανομένων ως σύνολο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6-8 του άρθρου 4 του Ν.3556/2007.

Αθήνα , 27^η Μαρτίου 2026
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ

Πλάτων Μονοκρούσσος

Αγγελική Τούζη

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 061313

ΑΔΤ Α00648429

ΑΔΤ ΑΝ 218946

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 01.01 – 31.12.2025

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 31.12.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 7 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις ισχύουσες αποφάσεις 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 2025.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 31.12.2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 14 ακίνητα καθώς και ποσοστό 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», το οποίο αποκτήθηκε, στις 24.06.2022, από την Εταιρεία και ενοποιείται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Εταιρικές και Ενοποιημένες). Συνολικά, την 31.12.2025, ο Όμιλος διέθετε 15 ακίνητα, από τα οποία 14 είναι επενδυτικά, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα («Επενδύσεις σε Ακίνητα»), τα ακίνητα υπό κατασκευή («Αποθέματα ακινήτων») καθώς και τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα («Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία»), όπως προέκυψαν από τις Εκθέσεις των Πιστοποιημένων Εκτιμητών, σημείωσαν αύξηση το 2025, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2025 να φτάνει τις 183.328 χιλιάδες ευρώ για τον Όμιλο (170.627 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2024), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 174.938 χιλιάδες ευρώ (162.606 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2024). Σχετικά με το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται, η Διοίκηση, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του, η οποία την 31.12.2025 ανήλθε σε 1.800 χιλιάδες ευρώ, με την αναπόσβεστη αξία στα βιβλία την ίδια ημερομηνία να ανέρχεται σε 1.565 χιλιάδες ευρώ.

Ο Όμιλος συνεχίζει να διατηρεί σε υψηλό επίπεδο την 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 31.12.2025 ανήλθαν σε 23.925 χιλιάδες ευρώ και 23.493 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα, έναντι 31.606 χιλιάδων ευρώ και 31.077 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2024.

Την 31.12.2025 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας από το Ομολογιακό Δάνειο που είχε εκδώσει το 2022 ανέρχονται συνολικά σε 6.839 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 14.283 χιλιάδες ευρώ).

Κύκλος Εργασιών

Τα συνολικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την χρήση του 2025, ανήλθαν σε 14.925 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 5.928 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας 152% αύξηση, λόγω των εσόδων από πώληση αποθεμάτων ακινήτων τα οποία δεν υπήρχαν στην προηγούμενη χρήση.

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την χρήση του 2025, ανήλθαν σε 6.380 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 5.928 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας 8% αύξηση. Η άνοδος αυτή αντανακλά τις ετήσιες αναπροσαρμογές βάσει του ΔTK+1% καθώς και την επιτυχημένη ανανέωση του μισθωτικού χαρτοφυλακίου, με την αντικατάσταση ενοικιαστών από νέους που καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα.

Τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων, ανήλθαν κατά την χρήση του 2025 σε 8.544 χιλιάδες. (31.12.2024: 0 χιλιάδες ευρώ). Η Εταιρεία, όπως αναλύεται παρακάτω, ολοκλήρωσε την πώληση τριών κατοικιών στο Ελληνικό οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της κατασκευής και αναγνώρισε το έσοδο που αναλογεί στο ποσοστό ολοκλήρωσης των εν λόγω κατοικιών.

Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε εύλογη αξία

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους κατά το ίδιο διάστημα ανήλθε σε 5.927 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 3.814 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 5.558 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 3.437 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας αύξηση 55% & 62% αντιστοίχως, αντικατοπτρίζοντας την αυξητική τάση των αξιών των ακινήτων στην Αττική

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους 10.755 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 7.044 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 10.441 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 6.722 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά ανάμεσα στις συγκριτικές περιόδους οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στα κέρδη από τις πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων καθώς και στην αύξηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε 703 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 767 χιλιάδες ευρώ), αποτυπώνοντας την θετική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων των εσόδων από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Φόρος

Ο φόρος του Ομίλου για την τρέχουσα περίοδο ανήλθε σε 725 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2024: 1.004 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Κέρδη χρήσης μετά από φόρους σε 10.718 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 6.799 χιλιάδες ευρώ).

Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 695 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 961 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Κέρδη χρήσης μετά από φόρους σε 10.434 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 6.521 χιλιάδες ευρώ).

Βασικοί Δείκτες

Η Διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, αξιολογώντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα όπου απαιτείται. Η αποδοτικότητα του Ομίλου αξιολογείται κάνοντας χρήση συγκεκριμένων δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7,4	23,4
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	3,7%	7,8%
Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα	4,4%	8,5%
(Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων σε εύλογη αξία)		
Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα	(9,4%)	(10,3%)
(Συμπεριλαμβανομένων των Αποθεμάτων Ακινήτων, προσαρμοσμένος βάσει Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων)		
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €)		

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	10.718	6.799
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(5.927)	(3.814)
Πλέον: Αποσβέσεις	44	52
Πλέον: Μη ταμειακά έξοδα για προγράμματα παραχώρησης μετοχών	410	230
Πλέον: Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	10	13
Πλέον: Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	53	25
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	5.307	3.305

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Κέρδη Χρήσης μετά από φόρους	10.718	6.799
Πλέον: Αποσβέσεις	44	52
Πλέον: Καθαρά Χρηματοοικονομικά έξοδα	(688)	(760)
Πλέον: Φόροι	725	1.004
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (EBITDA)	10.799	7.096
Πλέον: Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	(5.927)	(3.814)
Πλέον: Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	53	25
Αναπροσαρμοσμένα κέρδη προ τόκων, φόρων και αποσβέσεων (ADJUSTED EBITDA)	4.925	3.307

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε ευρώ)	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Adjusted N.A.V/Share):*	1,24	1,17

*Υπολογίζεται χωρίς την επίδραση των μη ελεγχουσών συμμετοχών και λαμβάνοντας υπόψη την υπεραξία αποτίμησης Αποθεμάτων σε Εύλογη Αξία. Ο υπολογισμός γίνεται λαμβάνοντας υπόψη μόνο τις μετοχές σε κυκλοφορία, εξαιρώντας τις ίδιες μετοχές.

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Στις 30.07.2025 ο, τότε, Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας, κ. Μάριος Αποστολίνας υπέβαλε την παραίτηση του. Την ίδια ημέρα το Διοικητικό Συμβούλιο εξέλεξε ως νέα Διευθύνουσα Σύμβουλο την κα. Αγγελική Τούζιου, αναγνωρισμένη επαγγελματία στον χώρο του real estate, με μακρόχρονη εμπειρία στην ανάπτυξη και αξιοποίηση ακινήτων.

Η κα Τούζιου διαθέτει περισσότερα από 20 χρόνια εμπειρίας στον ευρύτερο κλάδο των ακινήτων και των τεχνικών έργων. Σημαντικό μέρος της πορείας της έχει συνδεθεί με τη Lamda Development SA, όπου την τελευταία 5ετία διατέλεσε Chief Development Officer, έχοντας υπό την ευθύνη της το σύνολο των οικιστικών, τουριστικών και αναπτύξεων μικτών χρήσεων στο εμβληματικό έργο του Ελληνικού. Από το 2013, συνέβαλε ουσιαστικά στον σχεδιασμό, την αδειοδοτική ωρίμανση και την ανάπτυξη της στρατηγικής του επενδυτικού προγράμματος του έργου. Η επαγγελματική της διαδρομή ξεκίνησε στον χώρο των τεχνικών έργων και κατασκευών, με δεκαετή εμπειρία σε θέσεις ευθύνης όπως Διευθύντρια Κατασκευής και Μηχανικός Διαχείρισης Έργων. Είναι Πολιτικός Μηχανικός, απόφοιτος του University College London και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MSc, DIC in Concrete Structures από το Imperial College London.

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Μέχρι την 31.12.2025 είχαν υπογραφεί τρία (3) συμβόλαια πώλησης για τρεις (3) κατοικίες από τις 20 συνολικά κατοικίες του συγκροτήματος κατοικιών Marina Residences, το οποίο ανεγείρεται στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγ. Κοσμά, επί ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ της Εταιρείας, με τίμημα 18,7εκ ευρώ.

Επιπλέον, είχαν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για επιπλέον 10 κατοικίες με τίμημα 50,5 εκ ευρώ.

Το συνολικό συμφωνημένο τίμημα για τις 13 παραπάνω κατοικίες είναι 69,2 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών. Συνεπώς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών αξιολογείται ως περιορισμένος.

Στο πλαίσιο ανάπτυξης συγκεκριμένων ακινήτων της Εταιρείας στην Αττική, έλαβαν χώρα τα ακόλουθα -μεταξύ άλλων- κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσης:

Ακίνητο Κατοικιών Marina Residences by Kengo Kuma:

Την 31η Ιουλίου 2025, υπεγράφη με την REDEX A.E. το Πρωτόκολλο Προσωρινής Παραλαβής του Έργου, σηματοδοτώντας την ολοκλήρωση του Φέροντος Οργανισμού των κτιρίων του συγκροτήματος.

Τον Αύγουστο 2025, υπεγράφη σύμβαση με την ΕΚΤΕΡ Α.Ε. για την κινητοποίηση της Αναδόχου και υλοποίηση πρόδρομων εργασιών της γενικής εργολαβίας. Παράλληλα συνεχίστηκαν οι διαπραγματεύσεις με την ΕΚΤΕΡ Α.Ε. για την οριστικοποίηση της Οικονομικής Προσφοράς της Γενικής Εργολαβίας, που κατέληξαν στην υπογραφή της Σύμβασης την 16η Ιανουαρίου 2026. Η συγκεκριμένη σύμβαση ολοκληρώνει τη διαδικασία ανάθεσης των εργασιών κατασκευής του οικιστικού συγκροτήματος "Marina Residences by Kengo Kuma" στην περιοχή του Ελληνικού, το οποίο θα αποπερατωθεί εντός του 2027.

Ακίνητο Ιδιωτικής Λέσχης:

Την 5^η Αυγούστου 2025, υπεγράφη με την REDEX Α.Ε. το Πρωτόκολλο Προσωρινής παραλαβής της Εργολαβίας Α' Φάσης που περιλάμβανε την κατασκευή του Διαφραγματικού τοίχου.

Την 31η Οκτωβρίου 2025 υπεγράφη Σύμβαση με την ΕΚΤΕΡ Α.Ε. για την εκτέλεση των εργασιών εκσκαφών, ειδικών αντιστηρίξεων, θεμελίωσης και κατασκευής του φέροντος οργανισμού του κτιρίου, η οποία θα ολοκληρωθεί εντός του 2026.

Το ακίνητο θα περιλαμβάνει καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, κέντρο διασκέδασης καθώς και υπαίθριους χώρους άθλησης και αναψυχής.

Έγκριση και καταβολή μερίσματος εταιρικής χρήσης 2024

Η από 08.09.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους, και συγκεκριμένα ποσού 3.082.929 ευρώ από τα αποτελέσματα της χρήσης 2024 και ποσού 689.896 ευρώ που προέρχεται από σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών, ήτοι συνολικού ποσού 3.772.825 και ποσού 0.0247745201 ανά μετοχή, εξαιρουμένων 1.621.593 ιδίων μετοχών τις οποίες κατείχε η Εταιρεία.

Ρευστότητα

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία ακολούθησε τον χρηματοδοτικό της σχεδιασμό απαρέγκλιτα.

Συγκεκριμένα, η Εταιρεία:

- προχώρησε στην εξυπηρέτηση του υφιστάμενου δανεισμού της σύμφωνα με τα συμβατικά προβλεπόμενα,
- προέβη στην πρόωρη μερική αποπληρωμή του ΚΟΔ ποσού 6.825 χιλιάδες ευρώ. (βλ. σχετικές αναφορές σε διάφορες ενότητες της παρούσας).

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)

Μεταγενέστερα γεγονότα

Σύμφωνα με τον ν. 5193/2025 που περιλαμβάνει την «Αναμόρφωση του Θεσμικού Πλαισίου των Ανωνύμων Εταιρειών Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» και συγκεκριμένα σύμφωνα με το Άρθρο 63 παρ.7, δίνεται η δυνατότητα στις ήδη υφιστάμενες Α.Ε.Ε.Α.Π. να αιτηθούν τη ανάκληση της άδειας τους ως Ανώνυμη Εταιρεία Διαχείρισης Οργανισμών Εναλλακτικών

Επενδύσεων (Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε.). Κατ' εφαρμογή της εν λόγω διάταξης, η Εταιρεία αιτήθηκε την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και την 11.2.2026 εκδόθηκε η με αριθμό 3/1080/11.2.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία ανακλήθηκε μερικώς η με αριθμό 5/831/6.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, περί ανάκλησης της άδειας λειτουργίας, ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013.

Η Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της εταιρείας, θα αποφασίσει την τροποποίηση του σκοπού της εταιρείας, και συνακόλουθα την τροποποίηση του καταστατικού αυτής. Το ΔΣ της εταιρείας θα εισηγηθεί στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρείας, την τροποποίηση του σκοπού της εταιρείας και την τροποποίηση του καταστατικού αυτής.

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων

Από την 01.01.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακόμα ακινήτων στην περιοχή του Ελληνικού στο συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma». Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα για τα ακίνητα αυτά ανήλθε σε 14,2 εκ ευρώ, ενώ η Εταιρεία έχει προγραμματίσει την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων πώλησης για τις υπόλοιπες οχτώ κατοικίες, εντός του Α' εξαμήνου του 2026.

Στις 26 Φεβρουαρίου 2026 η Orilina Properties REIC S.A. υπέβαλε δεσμευτική προσφορά για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Geraniou Anartyxiaki Akiniton Single Member S.A. έναντι τιμήματος 7.000.000 ευρώ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την επιτυχή ολοκλήρωση ελέγχου δέουσας επιμέλειας (due diligence) και την υπογραφή των οριστικών συμβατικών εγγράφων. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα και μοναδικό ακίνητο, το οποίο:

- (i) Στρατηγικά πρόκειται να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων εισοδήματος της Εταιρείας, με τη χρήση «Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα».
- (ii) Εξασφαλίζει την παρουσία της Εταιρείας σε κεντρικό σημείο της Αθήνας, σε μία περιοχή που εξελίσσεται σημαντική ανάπτυξη και αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος.
- (iii) Ενδυναμώνει τα ετήσια λειτουργικά έσοδα της εταιρίας.

Πολεμική σύρραξη στην Μέση Ανατολή

Οι πρόσφατες πολεμικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, που ξεκίνησαν στις 28 Φεβρουαρίου 2026, αναμένεται να έχουν επιπτώσεις στην Εταιρεία οι οποίες είναι προς το παρόν δύσκολο να εκτιμηθούν με απόλυτη ακρίβεια. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εκτιμά, όπως αναφέρεται στην παράγραφο για την συνέχιση της δραστηριότητας (going concern) και με βάση τα τρέχοντα δεδομένα, ότι έχει κεφαλαιακή επάρκεια και θετικές ταμειακές ροές οι οποίες διασφαλίζουν την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας στο προβλεπτό μέλλον.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων

Από την 01.01.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού 4 εκατ. ευρώ από τα αντληθέντα κεφάλαια, για την κάλυψη δαπανών σε σχέση με την Επένδυση Πολυτελών Κατοικιών στο Ελληνικό κατά τα προβλεπόμενα στο από 29.11.2023 Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Χρηματοδοτήσεις

Η Εταιρεία, στις 19.02.2026, υπέβαλε αίτηση συγχρηματοδότησης ύψους περίπου 3,5 εκατ. ευρώ, στο πλαίσιο ενός συνδυαστικού σχήματος χρηματοδότησης με τη συμμετοχή εγχώριου πιστωτικού ιδρύματος και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), εστιασμένου στον Πυλώνα της Πράσινης Μετάβασης. Η εν λόγω χρηματοδότηση εντάσσεται στη συνολική στρατηγική βελτιστοποίησης της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας και αναμένεται να υποστηρίξει την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, διατηρώντας ταυτόχρονα συντηρητικό προφίλ δανεισμού.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Διανομή Κερδών και μερίσματος 2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, κατά την συνεδρίαση του, στις 27.03.2026, αποφάσισε, να εισηγηθεί, στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, στις 12/05/2026, τη διανομή κερδών και μερίσματος χρήσης 2025, εκ Ευρώ: € 4.432.821, που αντιστοιχεί σε ποσό ανά μετοχή 0.029, εξαιρουμένων 1.100.343 ιδίων μετοχών τις οποίες κατέχει η Εταιρεία.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2025.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 31.12.2025 κατέχει 1.100.343 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,71% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναπτύσσουν δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Απασχολούμενο προσωπικό

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 απασχολούσαν συνολικά 13 άτομα, 8 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 5 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2024 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα.

Εξελίξεις και προοπτικές για το 2026

Κατά την περίοδο Ιανουάριος-Δεκέμβριος 2025 ο ΔΤΚ ανήλθε σε 2,9%, έναντι 2,6% της αντίστοιχης περιόδου του έτους 2024. Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να

επιτελεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως εργαλείο κάλυψης έναντι του πληθωρισμού. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, αναμένεται φέτος 2,1% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. της χώρα μας (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) ενώ για το 2026 εκτιμάται ανάπτυξη 2,2%.

Το 2025 το διεθνές οικονομικό περιβάλλον συνέχισε να χαρακτηρίζεται από αυξημένη γεωπολιτική αβεβαιότητα και μεταβλητότητα στις διεθνείς αγορές, ενώ οι πληθωριστικές πιέσεις στην Ευρωζώνη παρουσίασαν τάσεις σταδιακής αποκλιμάκωσης. Η νομισματική πολιτική της European Central Bank παρέμεινε περιοριστική κατά τη διάρκεια του έτους, επηρεάζοντας τις συνθήκες χρηματοδότησης και επενδύσεων. Παράλληλα, η ελληνική οικονομία διατήρησε θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης, γεγονός που συνέβαλε στη διατήρηση της επενδυτικής δραστηριότητας στην αγορά ακινήτων. Ωστόσο, η πορεία των επιτοκίων, του πληθωρισμού και των διεθνών οικονομικών συνθηκών εξακολουθεί να αποτελεί παράγοντα αβεβαιότητας για τις ευρωπαϊκές αγορές. Η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και αξιολογεί τις πιθανές επιπτώσεις στη δραστηριότητα και στις επενδύσεις της.

Αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, τα υψηλά ποσοστά πληρότητας της εγχώριας αγοράς δείχνουν ακλόνητα για το υπόλοιπο του 2026. Μάλιστα τα καταστήματα τροφίμων και τα ποιοτικά γραφεία, τομείς που αποτελούν βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα μισθωτικών αξιών. Τα κτίρια του χαρτοφυλακίου είναι στην παρούσα φάση κατά 100% μισθωμένα, χωρίς καθυστερήσεις εισπράξεων ενοικίων. Τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη και η ετήσια απόδοση ενοικίου («yield») των επενδυτικών κτιρίων σε λειτουργία (παραγωγή εισοδήματος) διαμορφώθηκε, με βάση τις εκτιμηθείσες αξίες, σε 7,3%. Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίζονται αδιάλειπτα.

Σχετικά με τον ευρύτερο οικιστικό τομέα, η πορεία του εντός του 2026 διαγράφεται καλύτερη στη χώρα μας από την πλειονότητα των υπόλοιπων Ευρωπαϊκών αγορών. Οι τελευταίες είχαν στο παρελθόν καταγράψει υψηλές πολυετείς επιδόσεις, ενώ η εγχώρια οικιστική αγορά αναδύεται μέσα από μια μακρόχρονη κρίση. Πάντως ο οικιστικός τομέας εμφανίζει κάποια σημάδια βελτίωσης σε αρκετές Ευρωπαϊκές χώρες. Κυρίαρχη σπουδαιότητα για την Εταιρεία έχουν οι προοπτικές του εξειδικευμένου («niche») οικιστικού κομματιού στο οποίο έχει εγκαθιδρύσει την παρουσία της. 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, από διάφορα Κράτη προέλευσης αγοραστών. Παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές αναταραχές, η ζήτηση από το εξωτερικό για κατοικίες κορυφαίων προδιαγραφών καταγράφει τάσεις συνέχισης σε στοχευμένες περιοχές της Αττικής και για το 2026.

Βασική προτεραιότητα για το 2026 παραμένει η συνεπής και αποτελεσματική υλοποίηση του επιχειρησιακού σχεδίου («business plan») του Ομίλου, επιδιώκοντας την προσθήκη ποιοτικών ακινήτων με ικανοποιητικές αποδόσεις, μακροχρόνια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές.

Η Εταιρεία εξακολουθεί να εστιάζει σε ακίνητα εισοδήματος ενώ κατά περίπτωση εξετάζει τη συμμετοχή σε έργα ανάπτυξης (redevelopment), προκειμένου να επιτευχθούν αυξημένες αποδόσεις και υπεραξίες.

Επικεντρώνεται και σε κλάδους στους οποίους μεσοπρόθεσμα οι προσδοκίες παραμένουν θετικές, όπως τα ξενοδοχεία και τα επιπλωμένα διαμερίσματα, ενώ εξετάζει επιλεκτικά την

ενίσχυση της παρουσίας της σε υφιστάμενους κλάδους ή/και την είσοδο σε άλλους κλάδους οι οποίοι εκτιμάται ότι θα έχουν ζήτηση και προοπτικές ανάπτυξης.

Παράλληλα, μέχρι την ημερομηνία της παρούσας, η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση έτερων παραμέτρων του επενδυτικού της πλάνου και την ενεργητική διαχείριση του χαρτοφυλακίου της, όπως για παράδειγμα τις διαδικασίες για τη λήψη απαραίτητων αδειών μελλοντικών έργων και προπαρασκευαστικές μελέτες και εργασίες σε σχέση με την ενεργειακή αναβάθμιση υφιστάμενων ακινήτων της Εταιρείας

Ταυτόχρονα, η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στην αποτελεσματική διαχείριση των δανειακών υποχρεώσεων της και τη χρηματοδότησή του Ομίλου με ανταγωνιστικούς όρους, αξιοποιώντας όλα τα κατάλληλα χρηματοδοτικά εργαλεία όπως χρηματοδοτήσεις στο πλαίσιο του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας.

Για το υπόλοιπο του 2026 η Εταιρεία εστιάζει στην πρόοδο των εργασιών κατασκευής του συγκροτήματος Marina Residences by Kengo Kuma καθώς και του Ακινήτου Ιδιωτικής Λέσχης και στην εμπορική του προώθηση. Εξελίσσονται στην παρούσα φάση διαπραγματεύσεις με πιθανούς αγοραστές για ορισμένες μελλοντικές κατοικίες του συγκροτήματος. Σημειώνεται πως το επίπεδο χρηματοοικονομικής μόχλευσης είναι χαμηλό, αφού έχουν έως σήμερα αντληθεί μόνο 15εκατ. ευρώ τραπεζικού δανεισμού. Το υπόλοιπο του δανεισμού την 31.12.2025 ανέρχεται για τον Όμιλο και την Εταιρεία σε 6,8 εκατ. Ευρώ.

Η Εταιρεία αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να αναδιαμορφώνει κατάλληλα τα επενδυτικά της σχέδια. Κατά την αξιολόγηση νέων εγχειρημάτων και επενδυτικών εναλλακτικών, λαμβάνονται υπόψη όλα τα ταχέως εξελισσόμενα δεδομένα.

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους (going concern). Ο Όμιλος έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως και σε προθεσμιακές καταθέσεις να προσεγγίζει τα 23,9 εκατ. ευρώ κατά την ημερομηνία αναφοράς, καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση.

Πέραν των διαθεσίμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων, συμπεριλαμβανομένων των γεγονότων στο Ιράν, και των ενδεχόμενων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα επιτόκια, η Διοίκηση εξέτασε τη δυνατότητα της Εταιρείας να διατηρεί επαρκή ρευστότητα για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Από την αξιολόγηση αυτή προκύπτει ότι η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται να συνεχιστεί απρόσκοπτα, λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, την πιστοληπτική ικανότητα και διαφοροποίηση των μισθωτών της, καθώς και την ενεργητική διαχείριση των επενδυτικών της ακινήτων.

Επιπλέον, σημαντικό μέρος των μισθωτικών συμβάσεων της Εταιρείας προβλέπει ετήσια αναπροσαρμογή μισθωμάτων συνδεδεμένη με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), προσαυξημένο κατά 1%, γεγονός που ενδέχεται να λειτουργήσει αντισταθμιστικά έναντι πληθωριστικών πιέσεων και να στηρίζει τα λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας.

Σημειώνεται επίσης ότι τα αναμενόμενα έσοδα από την πώληση των υπό ανάπτυξη κατοικιών στο Ελληνικό (3 κατοικίες έχουν πωληθεί το 2025 ενώ για 10 από τις υπόλοιπες 17 κατοικίες έχουν υπογραφεί ιδιωτικά συμφωνητικά) το 2026 θα ενισχύσουν περαιτέρω την κερδοφορία και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

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. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών 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 ενδεδειγμένη 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. Ο Όμιλος διατηρεί ισχυρή ρευστότητα, με ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους €23,9 εκατ. κατά την 31.12.2025.

Μέχρι την 31.12.2025 είχαν υπογραφεί τρία (3) συμβόλαια πώλησης για τρεις (3) κατοικίες από τις 20 συνολικά κατοικίες του συγκροτήματος κατοικιών Marina Residences, το οποίο ανεγείρεται στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγ. Κοσμά, επί ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ της Εταιρείας, με τίμημα 18,7εκ ευρώ. Επιπλέον, είχαν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για επιπλέον 10 κατοικίες με τίμημα 50,5 εκ ευρώ. Το συνολικό συμφωνημένο τίμημα για τις 13 παραπάνω κατοικίες είναι 69,2 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών. Συνεπώς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών αξιολογείται ως περιορισμένος.

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 με τη χρήση επιτοκίων προεξόφλησης, τα οποία ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιαστικά από μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς.

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 περίοδο αναφοράς, οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη είχαν ως εξής:

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.189.598	1.073.614
	1.189.598	1.073.614

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	1.800
	1.800	1.800

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 31.12.2025 απασχολούσαν συνολικά 13 άτομα, 8 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 5 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο συνολικός αριθμός ατόμων που απασχολούσε ο Όμιλος και η Εταιρεία για το 2024 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 επιδόσεών 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 περιβαλλοντικά πρότυπα (π.χ. LEED, κ.λπ.), 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 κεφαλαίου της εταιρείας 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, πλέον, 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 όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή 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 23 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 31.12.2025 η Εταιρεία κατέχει 1.100.343 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,71% 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

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.

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 2026.
--	--------------------------------

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, αρτιότητας, 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.

5.3 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 την 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 συμβάλει 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. Η λειτουργία της Μονάδας δύναται να ανατίθεται και σε εξωτερικό εξιδεικευμένο συνεργάτη. 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>.

5.4 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.

Η Εταιρεία, με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, κατά την συνεδρίαση της, η οποία έλαβε χώρα, στις 14 Ιανουαρίου 2026, ανέθεσε στην εταιρεία MAZARS A.E., η οποία πληροί τις προϋποθέσεις ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας που προβλέπονται στην Απόφαση 1/891/30.09.2020 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025 και περίοδο αναφοράς από την ημερομηνία εισαγωγής των κινητών αξιών της Εταιρείας στην ρυθμιζόμενη αγορά του Χ.Α (11.12.2023) έως την 31^η Δεκεμβρίου 2025, 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. Ειδικότερα, ο αξιολογητής και τα μέλη της ομάδας έργου αξιολόγησης κρίθηκε ότι έχουν ανεξαρτησία και δεν έχουν σχέσεις εξάρτησης, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 9, όπως εξειδικεύεται με την παρ. 2 του Ν. 4706/2020. Στο σημείο τούτο σημειώνεται ότι το εύρος της αξιολόγησης του Σ.Ε.Ε δεν περιλαμβάνει την θυγατρική εταιρεία της Εισηγμένης, «ΛΗΜΑΡ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.» καθώς δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου, περί της έννοιας της «σημαντικής» θυγατρικής, ήτοι θυγατρικής, της Εταιρείας, η οποία επηρεάζει ή μπορεί να επηρεάσει ουσιωδώς τη χρηματοοικονομική θέση ή τις επιδόσεις ή την επιχειρηματική δραστηριότητα ή τα εν γένει οικονομικά συμφέροντα της Εταιρείας.

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

Ο ανεξάρτητος αξιολογητής, εταιρεία MAZARS, ολοκλήρωσε, κατά την 24/03/2026 την αξιολόγηση της επάρκειας και αποτελεσματικότητας του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025 και περίοδο αναφοράς από την 01.01.2023 έως την 31.12.2025, 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, χωρίς να συμπεριλάβει στον έλεγχο την θυγατρική της Εταιρείας, «ΛΗΜΑΡ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε», ως μη «σημαντική» θυγατρική. Στα αποτελέσματα της υπό ημερομηνία 24/03/2026 Έκθεσης Αξιολόγησης δεν υπάρχει αναφορά σε σημαντικά ευρήματα.

5.5 Αξιολόγηση του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο στο πλαίσιο των υποχρεώσεων του που απορρέουν από την παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4706/2020 αξιολόγησε την εφαρμογή των διατάξεων του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας και αξιολόγησε την εφαρμογή και αποτελεσματικότητα του Συστήματος εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025.

Στο πλαίσιο της ως άνω αξιολόγησης το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ανέθεσε, με την απόφαση που έλαβε, κατά την συνεδρίαση της 14^{ης} Ιανουαρίου 2026, στην εταιρεία MAZARS Α.Ε τον έλεγχο της εφαρμογής των διατάξεων Εταιρικής Διακυβέρνησης, από την Εταιρεία, η οποία πραγματοποιήθηκε λαμβάνοντας υπόψη τα διεθνή πρότυπα εσωτερικού ελέγχου καθώς και τις πολιτικές και διαδικασίες της Εταιρείας. Στα αποτελέσματα της υπό ημερομηνία 24/03/2026 Έκθεσης Αξιολόγησης δεν υπάρχει αναφορά σε σημαντικά ευρήματα.

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, συγκροτήθηκε σε σώμα, κατά την συνεδρίαση του της 8^{ης} Σεπτεμβρίου 2025 και η σύνθεση του, κατά την 31/12/2025 έχει ως εξής:

Ονοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα
Πλάτων Μονοκρούσος του Χρήστου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα του Αριστείδη	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό μέλος
Αγγελική Τούζιου του Δημητρίου	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 08/09/2025 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 08/09/2027 και παρατείνεται, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ γ του Ν. 4548/2018, όπως ισχύει και του άρθρου 24 παρ. 2 του καταστατικού της εταιρείας, μέχρι την λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι την λήψη σχετικής απόφασης.

Κατά τη χρήση 2025 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 28 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου στις συνεδριάσεις του, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΕΣΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
			ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Πλάτων Μονοκρούσος του Χρήστου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%

ΜΕΛΟΣ ΔΣ	ΘΕΣΗ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΘΗΤΕΙΑ ΜΕΛΟΥΣ		ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩ Ν ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩ Ν	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑ Σ
			ΑΠΟ	ΕΩΣ			
Ναούμα Τζήκα του Αριστείδη	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%
Αγγελική Τούζιου του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος	30/7/2025	31/12/2025	11	11	100%
Μάριος Αποστολίνας του Αποστόλου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	30/7/2025	17	16	94%
Τρύφων Νάτσης του Αλκιβιάδη	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%
Δέσποινα Παντοπούλου του Ευαγγέλου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%
Αλέξανδρος Σαμαράς του Κωνσταντίνου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	25	89%
Μιράντα Ξαφά του Ηλία	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%
Ελπινίκη Φωτίου του Αθανασίου	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	1/1/2025	31/12/2025	28	28	100%

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 αξιολόγηση που πραγματοποιήθηκε για το 2025, ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του 2026 με τη συνδρομή της Επιτροπής Υποψηφιοτήτων και Αποδοχών, τα αποτελέσματα της οποίας κρίθηκαν ιδιαιτέρως ικανοποιητικά. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης παρουσιάστηκαν στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στη συνεδρίαση της 10ης Μαρτίου 2026.

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 08/09/2025 απόφασής της, αφού διακριβώθηκε η πλήρωση των κριτηρίων ανεξαρτησίας του άρθρου 9

του Ν. 4706/2020, για κάθε ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος στην από 08/09/2025 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σε συνεδρίασή τους την 08/08/2025 συζήτησαν όλα τα θέματα που εμπίπτουν στην αρμοδιότητά τους και τα παρουσίασαν στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας της 08/09/2025, 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/anakoynoseis>.

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 31/12/2025, 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 Μονοκρούσο	Μέλος	Πρόεδρος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι διετής (2 έτη), αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 08/09/2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 08/09/2027.

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 11/8/2025 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 16 φορές κατά το 2025. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΕΛΕΓΧΟΥ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
Ελπινίκη Φωτίου	Πρόεδρος	16	16	100%
Μιράντα Ξαφά	Μέλος	16	16	100%
Πλάτωνα Μονοκρούσο	Μέλος	16	16	100%

Κατά τη χρήση 2025 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την:

- Ανάθεση της διενέργειας της Αξιολόγησης του Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης της Εταιρείας, στον Εσωτερικό Ελεγκτή και τον Υπεύθυνο Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων της Εταιρείας.
- Έγκριση Έκθεσης Αξιολόγησης Συστήματος Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΣΕΔ) σύμφωνα με τις διατάξεις περί Εταιρικής Διακυβέρνησης του Ν. 4706/2020 και τις σχετικές αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Έγκριση των εξαμηνιαίων Καταστάσεων Επενδύσεων
- Παρουσίαση της Συμπληρωματικής Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή και πρόταση για έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01.01.2024 - 31.12.2024
- Έγκριση ετήσιας έκθεσης εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2024.
- Έγκριση ετήσιου πλάνου εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2025.
- Εισήγηση επανεκλογής της εταιρείας ορκωτών – ελεγκτών λογιστών για τη χρήση 2025.
- Έγκριση της Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για τη χρήση 2024.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Ελέγχου της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Παρουσίαση του ελέγχου από τον Ορκωτό Ελεγκτή και πρόταση για έγκριση των οικονομικών καταστάσεων της περιόδου 01/01/2025 – 30/06/2025.
- Παρουσίαση από τον Ορκωτό της Έκθεσης Σχεδιασμού Εργασιών για τον έλεγχο των οικονομικών στοιχείων της Εταιρείας για τη χρήση 01/01/2025 – 31/12/2025.
- Έγκριση για την αποδοχή της οικονομική προσφοράς από Deloitte για την υποστήριξη της εταιρείας στην κατάθεση χρηματοδοτικής πρότασης για την αξιοποίηση πόρων του Μηχανισμού Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF).
- Έγκριση για την αποδοχή της οικονομικής προσφοράς της Deloitte για τον έλεγχο της σύνταξη της έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων 31 Δεκεμβρίου 2025.
- Έγκριση Ετήσιας Έκθεσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων- Έγκριση μητρώου Κινδύνων.
- Επισκόπηση των Τριμηνιαίων Αναφορών Εσωτερικού Ελέγχου.
- Έγκριση διορισμού Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης.

Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου

Η Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2025 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 2025 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Μάιο του 2026.

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 31/12/2025 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 08/09/2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 08/09/2027.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 10 φορές κατά το 2025. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
Πλάτων Μονοκρούσος	Πρόεδρος	10	10	100%
Μιράντα Ξαφά	Μέλος	10	10	100%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	10	10	100%

Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Ετήσια Αυτοαξιολόγηση των μελών του ΔΣ και της αποτελεσματικότητας της λειτουργίας του ΔΣ.
- Εισήγηση για τη λήψη απόφασης σχετικά με την κάλυψη της θέσης του Διευθύντος Συμβούλου (CEO) της Εταιρείας και μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου αυτής .
- Έγκριση της Έκθεσης Αποδοχών της Εταιρείας για τη χρήση 2024.
- Έγκριση καταβολής αμοιβών και αποζημιώσεων στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου για την χρήση 2025 (01/01/2025 – 31/12/2025) και για το χρονικό διάστημα μέχρι την επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση, συμφώνως με το άρθρο 109 παρ. 4 του Ν.4548/2018.
- Εισήγηση/έκθεση αξιολόγησης προς το ΔΣ, για την εκλογή νέου οκταμελούς Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και ορισμού ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Αξιολόγηση υποψηφιοτήτων για πλήρωση θέσεων εργασίας
- Έγκριση Ετήσιας Έκθεσης Πεπραγμένων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.

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.
- Η λήψη αποφάσεων για νέες επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων των βελτιώσεων σε ήδη υφιστάμενα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.
- Η εισήγηση για τον καταμερισμό του ετήσιου πλάνου νέων επενδύσεων.
- Η συμφωνία των όρων σε νέες μισθώσεις που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων συμβάσεων.
- Η 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 31/12/2025, 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 08/09/2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 08/09/2027.

Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 5 φορές κατά το 2025. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2025, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΗΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
Τρύφων Νάτσης	Πρόεδρος	5	5	100%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	5	5	100%
Ναούμα Τζήκα	Μέλος	5	5	100%

Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επενδυτική Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικών συμφωνητικών (reservation agreement) για την πώληση μελλοντικών οριζόντιων ιδιοκτησιών.
- Συγκρότηση Επενδυτικής Επιτροπής σε Σώμα.
- Έγκριση υπογραφής παράτασης ή τροποποίησης ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης.
- Παρουσίαση Πλάνου για την Επενδυτική Στρατηγική της Εταιρείας.

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-sumvouliao>.

Δρ Πλάτων Μονοκρούσος (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

Πανεπιστήμιου 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 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.

Αγγελική Τούζιου (Διευθύνων Σύμβουλος)

Η κα Τούζιου, με περισσότερα από 20 χρόνια εμπειρίας στον ευρύτερο κλάδο των ακινήτων και των τεχνικών έργων, κατέχει τη θέση της Διευθύνουσας Συμβούλου της Εταιρίας.

Σημαντικό μέρος της πορείας της έχει συνδεθεί με τη Lamda Development S.A. Από το 2021, διατέλεσε Chief Development Officer, έχοντας υπό την ευθύνη της το σύνολο των οικιστικών, τουριστικών και αναπτύξεων μικτών χρήσεων στο εμβληματικό έργο του Ελληνικού. Από το 2013, συνέβαλε ουσιαστικά στον σχεδιασμό, την αδειοδοτική ωρίμανση και την ανάπτυξη της στρατηγικής του επενδυτικού προγράμματος του έργου. Η επαγγελματική της διαδρομή ξεκίνησε στον χώρο των τεχνικών έργων και κατασκευών, με δεκαετή εμπειρία σε θέσεις ευθύνης όπως Διευθύντρια Κατασκευής και Μηχανικός Διαχείρισης Έργων μεγάλης κλίμακας έργα (εμπορικά κέντρα) καθώς και Μηχανικός Επίβλεψης τεχνικών έργων υποδομών, κατά την θητεία της στην Εταιρία Freyssinet (εταιρία του ομίλου VINCI) στην Ισπανία και στην Ελλάδα. Είναι Πολιτικός Μηχανικός, απόφοιτος του University College London και κάτοχος μεταπτυχιακού τίτλου MSc, DIC in Concrete Structures από το Imperial College London

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 σημαντικά εμπειρία σε επενδύσεις και χρηματοοικονομικά, καθώς είναι ιδρυτικό μέλος της Brevan Howard Asset Management LLP και 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 από την ίδρυση της Εταιρείας 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 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. Μητσotάκη 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. Σήμερα είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και συμμετέχει ως μέλος στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.

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 εργάσθηκε 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.

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.

Πριν από την Orilina, 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. Νωρίτερα, 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 Αθανασοπούλου, διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, στην απόκτηση και πώληση ακινήτων, στην προώθηση ακινήτων, στην χρηματοοικονομική ανάλυση και σε αποτιμήσεις, εξαγορές και συγχωνεύσεις. Πριν από την Orilina, διετέλεσε

επικεφαλής Ακίνητης Περιουσίας στην ΡQH Ενιαία Ειδική Εκκαθάριση (5 έτη): διαχείριση 300 ακινήτων από 9 πιστωτικά ιδρύματα υπό ειδική εκκαθάριση, ρευστοποίηση περίπου 140 ακινήτων για συνολικό τίμημα συναλλαγών ίσο με 80εκατ. ευρώ. Προηγουμένως, διετέλεσε ως Διευθύντρια στην PWC Business Solutions (3,5 έτη) και ως Senior Project Manager και Συντονιστής προγράμματος αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (6 έτη), όπου και διαχειρίστηκε την υλοποίηση συναλλαγών συνολικής αξίας υψηλότερης 1 δις. ευρώ. Παλαιότερα, ως Senior Manager Corporate Finance, της Kantor Σύμβουλοι Επιχειρήσεων ΑΕ (10 έτη), συντέλεσε σε ιδιωτικοποιήσεις περιουσιακών στοιχείων, παροχή συμβουλών σε θέματα εξαγορών και συγχωνεύσεων, μελέτες σκοπιμότητας, κατάρτιση επιχειρηματικών σχεδίων, αποτιμήσεις. Η κα Αθανασοπούλου κατέχει Διδακτορικό στις Οικονομικές Επιστήμες, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, MSc in Shipping, Trade and Finance - City University, Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

Δημαράκη Μαρία Υπεύθυνη Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου

Η κυρία Δημαράκη Μαρία έχει διατελέσει ανώτατο στέλεχος σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και εταιρίες εποπτευόμενες από την Τράπεζα της Ελλάδος και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς της Αθήνας κατέχοντας θέσεις όπως Υπεύθυνος Εσωτερικού Ελέγχου (Internal Auditor), Μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου (NED), και Υπεύθυνος Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (DPO).

Διαθέτει μεγάλη εμπειρία στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών σε εταιρίες που δραστηριοποιούνται στον τραπεζικό κλάδο, στις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες και στη βιομηχανία.

Η ελεγκτική της εμπειρία ανέρχεται συνολικά σε δεκαοκτώ (19) χρόνια και έχει διατελέσει εξωτερικός ελεγκτής σε μεγάλη ελεγκτική εταιρία, επικεφαλής εσωτερικού ελέγχου σε πιστωτικό ίδρυμα και εισηγμένη στο ΧΑΑ εταιρία, έχει διενεργήσει ελέγχους αξιολόγησης σε συστήματα εσωτερικού ελέγχου πιστωτικών ιδρυμάτων βάσει της ΠΔΤΕ 2577, ελέγχους συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων, έχει αναλάβει έργα οργάνωσης συστημάτων εσωτερικού ελέγχου, εκπόνησης εσωτερικών κανονισμών λειτουργίας και διαδικασιών, καθώς και αξιολόγησης και οργάνωσης του πλαισίου εταιρικής διακυβέρνησης. Επιπλέον έχει διατελέσει Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου και μη εκτελεστικό μέλος Διοικητικού Συμβουλίου σε πιστωτικό ίδρυμα.

Είναι κάτοχος πτυχίου Στατιστικής από το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και μεταπτυχιακού τίτλου στην Οικονομική και Επιχειρησιακή Στρατηγική από το Πανεπιστήμιο Πειραιώς.

Είναι πιστοποιημένη Εσωτερικός Ελεγκτής (CIA) από το Ινστιτούτο Εσωτερικών Ελεγκτών. Κατέχει Μεταπτυχιακό Επαγγελματικό Τίτλο Κατάρτισης Ελεγκτών Λογιστών από το Ινστιτούτο Εκπαίδευσης Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΙΕΣΟΕΛ), Άδεια Ασκήσεως Επαγγέλματος Λογιστή – Φοροτέχνη Α΄ Τάξης από το Οικονομικό Επιμελητήριο της Ελλάδας

καθώς και Πιστοποίηση στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα (ACCA Diploma in International Financial Reporting - DipIFR) από την Ένωση Ορκωτών Λογιστών Αγγλίας.

Τέλος, αποτελεί μέλος του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA) , του Ελληνικού Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA Greece) και του Οικονομικού Επιμελητηρίου Ελλάδος.

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 31.12.2025 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%
Τούζιου Αγγελική	Διευθύνων Σύμβουλος	80.000,00	0,05%
Ναούμα Τζήκα	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό μέλος	465.956,00	0,30%
Μιράντα Ξαφά	Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος	42.270,00	0,03%
Σοφία Αθανασοπούλου	Διευθύντρια Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου	267.241,00	0,17%
Ιωάννης Ψάλτης	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	222.180,00	0,14%
Μαρία Δημαράκη	Υπεύθυνη Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου	0	0%

9. Λοιπές επαγγελματικές Δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις επαγγελματικές τους δεσμεύσεις, όπως ίσχυαν στις 31/12/2025. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

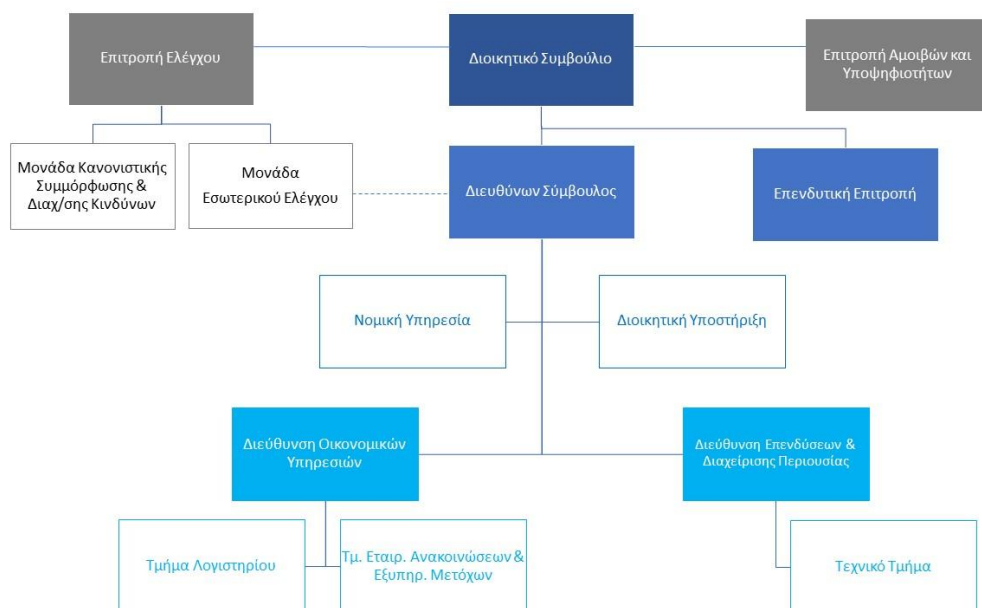
Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Ναούμα Τζήκα	Δικηγορικό Γραφείο Κούση	Εταίρος
	AZURELLE LIMITED	Μέλος Δ.Σ.
Αλέξανδρος Σαμαράς	A.K. ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος/ Μέτοχος
	TOP TIER I.K.E.	Διαχειριστής και Μέτοχος
	EYTYXIA 1788 I.K.E.	Διαχειριστής
	ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ Κ. ΣΑΜΑΡΑΣ	Ατομική

Ονοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Ελπινίκη Φωτίου	Snappi	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου Μέλος Επιτροπής Κινδύνων
	ΟΣΥ	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. Πρόεδρος Επιτροπής Ελέγχου και Κινδύνων

10. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

10.1 Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας της παρουσιάζεται παρακάτω:



Κατά την 31/12/2025 η Εταιρεία απασχολούσε 8 εργαζόμενους με συμβάσεις εξαρτημένης εργασίας, 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 2025 θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας πριν την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Μάιο του 2026.

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 τηρώντας τις διατάξεις του Ν. 5178/14.02.2025.

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 αναιτιολόγητα από τους όρους τους οποίους θα εφαρμόζε 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 εμπλεκόμενους 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, 27^η Μαρτίου 2026**

Οι δηλούντες

**Ο Πρόεδρος ΔΣ
Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429**

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 2025, 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 εταιρικών και ενοποιημένων 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 2025, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση Γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχο 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 εφαρμόζεται σε ελέγχους χρηματοοικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου ενδιαφέροντος 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 έλεγχο 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.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου σε εύλογη αξία	
Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 2.6 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 εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 116,19 εκ. για την Εταιρεία και σε € 124,58 εκ. για τον Όμιλο την εν λόγω ημερομηνία (31 Δεκεμβρίου 2024: € 107,66 εκ. εκ. για την Εταιρεία και € 115,68 εκ. για τον Όμιλο), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 5,56 εκ. για την Εταιρεία και σε € 5,93 εκ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2025 (2024: € 3,44 εκ. για την Εταιρεία και € 3,81 εκ. για τον Όμιλο) και έχουν αναγνωρισθεί στην εταιρική και ενοποιημένη 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 2025. Οι μέθοδοι αποτίμησης που έχουν χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση των επενδύσεων σε ακίνητα 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 επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Επιπλέον, παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, τα	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 της Εταιρείας και του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2025 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2025. • Αξιολογήσαμε την επαγγελματική επάρκεια, την ανεξαρτησία, την αντικειμενικότητα και την εμπειρία των ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών που χρησιμοποίησε η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου. • Εξετάσαμε ότι τα δεδομένα που παρείχε η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου στους ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές και τα οποία χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 προκύπτουν από 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 του Ομίλου. • Με την υποστήριξη ειδικού εμπειρογνώμονα της εταιρείας μας αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων και των μεθόδων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου σε εύλογη αξία	
μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και οι αποδόσεις εξόδου κατά τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου. 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 2.6, 5.1 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.	Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.6, 5.1 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες, που ενσωματώνονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των 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 εταιρικές και ενοποιημένες 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 αν 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 ουσιώδης 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 Δ.Π.Χ.Α., 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 (άρθρο 44 του 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 σύνολο 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 Δ.Π.Ε., 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλίδων 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 τη 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 31 Δεκεμβρίου 2025.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ, τον Όμιλο και το περιβάλλον αυτών, 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 την θυγατρική της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2025, γνωστοποιούνται στην σημείωση 26 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/09/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 6 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

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 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025 σε μορφή XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο iXBRL («213800DTEZE6R8BZ9K19-2025-12-31-1-el.xbri») με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί αυτών 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 10^{ης} 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 XHTML.
- Όσον αφορά τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βάσει των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η χρηματοοικονομική πληροφόρηση, που περιλαμβάνεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων, στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών, καθώς επίσης και η χρηματοοικονομική πληροφόρηση που περιλαμβάνεται στις σημειώσεις επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, θα πρέπει να επισημαίνεται με ετικέτες iXBRL (iXBRL '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, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, 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”), με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης.

Το ΔΠΑΔ 3000 απαιτεί να σχεδιάζουμε και να διενεργούμε την εργασία μας έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη η 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 (ΔΠΔΠ) 1 «Διαχείριση Ποιότητας για εταιρείες που διενεργούν ελέγχους ή επισκοπήσεις χρηματοοικονομικών 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, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, σε μορφή αρχείου XHTML, καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο iXBRL («213800DTEZE6R8BZ9K19-2025-12-31-1-el.xbri») με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2026

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

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography.

DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2025

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε ευρώ)

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	1.605.759	1.540.254	1.602.885	1.536.973
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		50.717	21.334	50.717	21.334
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	124.578.000	115.677.000	116.188.000	107.656.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		10.689	17.689	10.689	17.689
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		126.245.164	117.256.277	123.751.449	115.131.153
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις	10	1.167.132	823.027	1.134.882	794.566
Αποθέματα ακινήτων	7	32.200.549	34.462.805	32.200.549	34.462.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	23.925.377	31.605.996	23.493.034	31.077.301
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		57.293.058	66.891.828	56.828.464	66.334.673
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		183.538.222	184.148.105	180.579.913	181.465.826
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	133.900.043	133.900.043	133.900.043	133.900.043
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	12	1.469.921	1.469.921	1.469.921	1.469.921
Τακτικό αποθεματικό	12	489.045	245.212	489.045	245.212
Ίδιες μετοχές	12	(900.653)	(976.401)	(900.653)	(976.401)
Κέρδη εις νέον		31.431.638	24.784.329	30.257.102	23.836.348
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής		166.389.994	159.423.104	165.215.458	158.475.123
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.767.625	1.710.988	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		168.157.619	161.134.092	165.215.458	158.475.123
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	15	6.487.500	13.650.000	6.487.500	13.650.000
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	13	1.158.953	6.503.906	1.158.953	6.503.906
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.646.453	20.153.906	7.646.453	20.153.906
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	7.048.548	1.738.595	7.046.350	1.735.959
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	15	351.453	633.145	351.453	633.145
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21	334.148	488.367	320.198	467.693
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		7.734.150	2.860.107	7.718.002	2.836.797
Σύνολο υποχρεώσεων		15.380.603	23.014.013	15.364.455	22.990.703
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		183.538.222	184.148.105	180.579.913	181.465.826

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024	01.01.2025 – 31.12.2025	01.01.2024 – 31.12.2024
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	16	6.380.438	5.928.007	6.382.238	5.929.807
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	7	8.544.418	-	8.544.418	-
		14.924.856	5.928.007	14.926.656	5.929.807
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	5.927.025	3.814.484	5.558.025	3.437.962
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	7	(6.972.696)	-	(6.972.696)	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17	(1.006.624)	(1.030.097)	(971.521)	(995.239)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	18	(1.027.722)	(929.280)	(1.027.722)	(929.280)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	19	(829.580)	(526.232)	(811.087)	(507.395)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(43.765)	(52.084)	(43.358)	(51.246)
Καθαρές ζημιές από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10	-	-	-	-
Λοιπά έσοδα		6.715	42.890	6.559	41.180
Λοιπά έξοδα		(223.408)	(203.608)	(223.407)	(203.608)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		10.754.800	7.044.079	10.441.449	6.722.181
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	702.705	767.179	702.705	767.179
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	(14.602)	(7.670)	(14.569)	(7.606)
Κέρδη προ φόρων		11.442.903	7.803.588	11.129.585	7.481.754
Φόρος	21	(725.032)	(1.004.284)	(694.907)	(960.863)
Κέρδη χρήσης μετά από φόρους		10.717.871	6.799.304	10.434.678	6.520.891
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης		10.717.871	6.799.304	10.434.678	6.520.891
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας:		10.661.232	6.743.622		
Μετόχους μη ελεγχόμενων συμμετοχών:		56.638	55.681		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε ευρώ)					
Βασικά & μειωμένα		0,0697	0,0468	0,0682	0,0453

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε ευρώ)

	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 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		-	(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)
Διανομή μερίσματος		-	-	-	-	-	-	(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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025		133.900.043	1.469.921	-	245.212	-	(976.401)	24.784.329	1.710.988	161.134.092
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	10.661.232	56.638	10.717.871
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	425.392	-	-	425.392
Αγορά ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	(349.644)	2.732	-	(346.911)
Διανομή μερίσματος		-	-	-	-	-	-	(3.772.825)	-	(3.772.825)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	-	243.833	-	-	(243.833)	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		133.900.043	1.469.921	-	489.045	-	(900.653)	31.431.638	1.767.625	168.157.619

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε ευρώ)

	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 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		-	(58.636)	-	-	-	-	-	(58.636)
Κεφαλαιοποίηση ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	13.650.000	-	-	-	(13.650.000)	-	-	-
Αγορά ιδίων μετοχών		-	-	-	-	-	(976.401)	-	(976.401)
Μέρισματα	12	-	-	-	-	-	-	(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
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025		133.900.043	1.469.921	-	245.212	-	(976.401)	23.836.348	158.475.123
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	10.434.678	10.434.678
Δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	425.392	-	425.392
Αγορά ιδίων μετοχών	12	-	-	-	-	-	(349.644)	2.732	(346.911)
Διανομή μερίσματος		-	-	-	-	-	-	(3.772.825)	(3.772.825)
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	-	243.833	-	-	(243.833)	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		133.900.043	1.469.921	-	489.045	-	(900.653)	30.257.102	165.215.458

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε ευρώ)

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024	
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>					
Κέρδη προ φόρων		11.442.903	7.803.588	11.129.585	7.481.754
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>					
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	43.765	52.084	43.358	51.246
Αμοιβές στο προσωπικό με την μορφή δωρεάν μετοχών	18	409.703	230.014	409.703	230.014
(Κέρδη) / ζημιές από διάθεση ιδίων μετοχών		15.690	-	15.690	-
Κέρδη από πώληση ακινήτων		(40)	-	(40)	-
Καθαρά Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	(5.927.025)	(3.814.484)	(5.558.025)	(3.437.962)
Συναλλαγματικές διαφορές		9.847	12.508	9.847	12.508
Χρηματοοικονομικά έσοδα	20	(702.705)	(767.179)	(702.705)	(767.179)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	20	14.602	7.670	14.569	7.606
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>					
Μείωση / (αύξηση) Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων		(531.801)	305.928	(521.011)	319.792
Αύξηση / (μείωση) Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων		92.743	6.001.857	92.906	6.001.903
Αγορές αποθεμάτων ακινήτων		(4.710.440)	(6.109.578)	(4.710.440)	(6.109.578)
Πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων		6.972.696	-	6.972.696	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα καταβεβλημένα		(14.602)	(7.670)	(14.569)	(7.606)
Καταβλημένοι φόροι		(872.527)	(952.999)	(842.402)	(907.717)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		6.242.809	2.761.739	6.339.161	2.874.780
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>					
Αγορές ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(61.874)	(68.257)	(61.874)	(67.827)
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6	(2.976.875)	(940.516)	(2.976.875)	(911.038)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		2.940	201.000	2.940	195.000
Χρηματοοικονομικά έσοδα εισπραχθέντα		659.849	521.651	659.849	521.651
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(2.375.960)	(286.121)	(2.375.960)	(262.213)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>					
Αγορά ιδίων μετοχών	12	(349.644)	(976.401)	(349.644)	(976.401)
Αποπληρωμές Δανείων		(7.425.000)	(375.000)	(7.425.000)	(375.000)
Κόστος έκδοσης νέων μετοχών		-	(58.636)	-	(58.636)
Διανομή μερίσματος		(3.772.825)	(3.497.221)	(3.772.825)	(3.497.221)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(11.547.469)	(4.907.258)	(11.547.469)	(4.907.258)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(7.680.619)	(2.431.639)	(7.584.268)	(2.294.690)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		31.605.996	34.037.636	31.077.301	33.371.992
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		23.925.377	31.605.996	23.493.034	31.077.301

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 στον Ν. 5193/2025, όπως αυτός 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 στη εκμίσθωση και διαχείριση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων, στην ανάπτυξη είτε νέων ακινήτων ή την ανακατασκευή τους με σκοπό την εκμίσθωσή τους, καθώς και στην κατασκευή και πώληση οικιστικών κτιρίων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δυνάμει της από 8 Σεπτεμβρίου 2025 απόφασής του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με διετή θητεία και την 31.12.2025 η σύνθεσή του έχει ως εξής:

Πλάτων Μονοκρούσσος – Πρόεδρος & Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα – Αντιπρόεδρος & Εκτελεστικό μέλος
Αγγελική Τούζη – Διευθύνουσα 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 31.12.2025 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είχε ως εξής:

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

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27^η Μαρτίου 2026 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 2025, 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 (Σημείωση 2.2).

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 2.6).

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.

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 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις και ερμηνείες που εφαρμόστηκαν για πρώτη φορά κατά το 2025 δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός αν διαφορετικά αναφέρεται.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»: Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πως προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα

νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μια οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μια οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

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): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μια σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μια οντότητα να προσδιορίσει μια μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μια σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μια οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μια σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, το χρόνο και την αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμιακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναμένουν ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» 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 μια οντότητα να θεωρεί ότι μια 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 μια 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 πως μια οντότητα αξιολογεί κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν συνάδουν με μια βασική συμφωνία δανεισμού εάν συνδέονται με μια μεταβλητή που δεν είναι ένας βασικός κίνδυνος 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 συμβατικών 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 μια 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, μια 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. Ο Όμιλος

και η Εταιρεία δεν αναμένουν ότι οι τροποποιήσεις αυτές θα έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

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 οικονομικές οντότητες 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 οικονομικές οντότητες 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. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εξετάζουν την επίδραση που αναμένεται να έχει το πρότυπο στη σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν 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 μια επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μια 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 αντιστάθμισης 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.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει πρόωρα τις ανωτέρω τροποποιήσεις ωστόσο δεν αναμένεται ουσιώδης επίδραση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

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 προσεγγίζει τα 24 εκ. ευρώ την 31^η Δεκεμβρίου του 2025 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.

Πέραν των διαθέσιμων κεφαλαίων για τις επενδυτικές δραστηριότητες της Εταιρείας (κεφάλαια από το Ομολογιακό Δάνειο και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου μέσω Δημόσιας Προσφοράς), υπό το πρίσμα των πρόσφατων γεωπολιτικών εξελίξεων, συμπεριλαμβανομένων των γεγονότων στο Ιράν, και των ενδεχόμενων επιπτώσεων στο ενεργειακό κόστος, τις πληθωριστικές πιέσεις και τα επιτόκια, η Διοίκηση εξέτασε τη δυνατότητα της Εταιρείας να διατηρεί επαρκή ρευστότητα για την ομαλή συνέχιση της δραστηριότητάς της.

Από την αξιολόγηση αυτή προκύπτει ότι η λειτουργική δραστηριότητα της Εταιρείας αναμένεται να συνεχιστεί απρόσκοπτα, λαμβάνοντας υπόψη την ποιότητα και διαφοροποίηση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της, την πιστοληπτική ικανότητα και διαφοροποίηση των μισθωτών της, καθώς και την ενεργητική διαχείριση των επενδυτικών της ακινήτων.

Επιπλέον, σημαντικό μέρος των μισθωτικών συμβάσεων της Εταιρείας προβλέπει ετήσια αναπροσαρμογή μισθωμάτων συνδεδεμένη με τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ), προσαυξημένο κατά 1%, γεγονός που ενδέχεται να λειτουργήσει αντισταθμιστικά έναντι πληθωριστικών πιέσεων και να στηρίξει τα λειτουργικά έσοδα της Εταιρείας.

Σημειώνεται επίσης ότι τα αναμενόμενα έσοδα από την πώληση των υπό ανάπτυξη κατοικιών στο Ελληνικό (για 13 από τις 20 κατοικίες έχουν γίνει ήδη προσύμφωνα) το 2026 θα ενισχύσουν περαιτέρω την κερδοφορία και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

2.3 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.

2.4 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.

2.5 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.

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ο Όμιλος αξιολογεί εάν η υποχρέωση απόδοσης ικανοποιείται με την πάροδο του χρόνου ή σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Όμιλος καταλήγει ότι η υποχρέωση απόδοσης ικανοποιείται με την πάροδο του χρόνου, καθώς η κατασκευή δημιουργεί ή βελτιώνει ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο ελέγχεται από τον πελάτη καθώς εξελίσσεται η κατασκευή (IFRS 15.35(b)).

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο, όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον αγοραστή, το οποίο συμπίπτει συνήθως με την

υπογραφή του οριστικού συμβολαίου ενώ το ακίνητο δεν μπορεί να ανακατευθυνθεί σε άλλο πελάτη χωρίς σημαντικό κόστος ή παραβίαση της σύμβασης.

Κατά συνέπεια, το έσοδο αναγνωρίζεται με την πάροδο του χρόνου με βάση την πρόοδο ολοκλήρωσης της κατασκευής, η οποία προσδιορίζεται με τη μέθοδο κόστους προς κόστος (cost-to-cost method), δηλαδή με βάση το ποσοστό των πραγματοποιηθέντων δαπανών κατασκευής σε σχέση με το εκτιμώμενο συνολικό κόστος του έργου. Το αντίστοιχο κόστος των αποθεμάτων που σχετίζεται με το αναγνωρισμένο έσοδο μεταφέρεται στα αποτελέσματα της περιόδου.

2.9 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 2.6). Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η σημείωση 2.22 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.

2.10 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 2.12, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.11.

2.11 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.

2.12 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 καθώς και τις καταθέσεις προθεσμίας.

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

2.16 Διανομή μερισμάτων

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

2.17 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.

2.18 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 συνδεδεμένο 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.

2.19 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με το άρθρο 58 του Ν. 5193/2025 με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που προβλέπονται από την παρ. 1 του άρθρου 53 Ν 5193/2025.

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.

2.20 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 Εταιρείας. 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 αναγνωριζόταν 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

2.21 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.

2.22 Αναγνώριση εσόδου

α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα 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.

γ) Έσοδα από πωλήσεις κατοικιών

Σε ορισμένες περιπτώσεις, ο Όμιλος συνάπτει συμβάσεις πώλησης οικιστικών ακινήτων πριν από την ολοκλήρωση της κατασκευής τους. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ο Όμιλος αξιολογεί εάν η υποχρέωση απόδοσης ικανοποιείται με την πάροδο του χρόνου ή σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο. Στις περιπτώσεις αυτές, ο Όμιλος καταλήγει ότι η υποχρέωση απόδοσης ικανοποιείται με την πάροδο του χρόνου, καθώς η κατασκευή δημιουργεί ή βελτιώνει ένα περιουσιακό στοιχείο το οποίο ελέγχεται από τον πελάτη καθώς εξελίσσεται η κατασκευή (IFRS 15.35(b)).

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο, όταν ο έλεγχος του ακινήτου μεταβιβάζεται στον αγοραστή, το οποίο συμπίπτει συνήθως με την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. ενώ το ακίνητο δεν μπορεί να ανακατευθυνθεί σε άλλο πελάτη χωρίς σημαντικό κόστος ή παραβίαση της σύμβασης.

Κατά συνέπεια, το έσοδο αναγνωρίζεται με την πάροδο του χρόνου με βάση την πρόοδο ολοκλήρωσης της κατασκευής, η οποία προσδιορίζεται με τη μέθοδο κόστους προς κόστος (cost-to-cost method), δηλαδή με βάση το ποσοστό των πραγματοποιηθέντων δαπανών κατασκευής σε σχέση με το εκτιμώμενο συνολικό κόστος του έργου. Το αντίστοιχο κόστος των αποθεμάτων που σχετίζεται με το αναγνωρισμένο έσοδο μεταφέρεται στα αποτελέσματα της περιόδου.

2.23 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.

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 ενδεδειγμένη 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 ουσιαστικά 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).

Στο έτος 2025, 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 72 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).

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 εκτενή αναφορά στην Σημείωση 10.

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαιο 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. Την 31.12.2025 και 31.12.2024 ο δείκτης υπολογίζεται ως εξής:

Ο Όμιλος		
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	31.12.2025	31.12.2024
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	57.293.058	66.891.828
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	7.734.150	2.860.107
Γενική Ρευστότητα	7,4	23,4

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2025 και 31.12.2024 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 2025

Ο Όμιλος	2 έως 5				Σύνολο
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	έτη	πάνω από 5 έτη	
Δανεισμός	351.453	375.000	6.112.500	-	6.838.953
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.048.548	-	-	-	7.048.548
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	126.748	324.053	708.152	1.158.953
	7.400.002	501.748	6.436.553	708.152	15.046.455

Η Εταιρεία	2 έως 5				Σύνολο
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	έτη	πάνω από 5 έτη	
Δανεισμός	351.453	375.000	6.112.500	-	6.838.953
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	7.046.350	-	-	-	7.046.350
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	126.748	324.053	708.152	1.158.953
	7.397.804	501.748	6.436.553	708.152	15.044.257

Χρήση 2024

Ο Όμιλος	2 έως 5				Σύνολο
	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	έτη	πάνω από 5 έτη	
Δανεισμός	633.145	675.000	1.875.000	11.100.000	14.283.145
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.738.595	-	-	-	1.738.595
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	5.995.281	119.715	388.911	6.503.906
	2.371.740	6.670.281	1.994.715	11.488.911	22.525.646

Η Εταιρεία	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Δανεισμός	633.145	675.000	1.875.000	11.100.000	14.283.145
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.735.959	-	-	-	1.735.959
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	5.995.281	119.715	388.911	6.503.906
	2.369.103	6.670.281	1.994.715	11.488.911	22.523.009

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. 5193/2025.

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. 5193/2025, 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 καθαρού δανεισμού του Ομίλου προς το καθαρό ενεργητικό υπολογίζεται ως εξής:

Δείκτης Καθαρού Δανεισμού	31.12.2025	31.12.2024
Δανειακές Υποχρεώσεις	6.838.953	14.283.065
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	23.925.377	31.605.996
Καθαρός Δανεισμός (α)	(17.086.424)	(17.322.932)
Σύνολο Ενεργητικού	183.538.222	184.148.105
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	23.925.377	31.605.996
Σύνολο Ενεργητικού (β)	159.612.845	152.542.109
Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)	(10,7%)	(11,4%)

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):

- Ακίνητα Εισοδήματος
- Αναπτύξεις Οικιστικών προς πώληση

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:

01.01.2025 - 31.12.2025	Ο Όμιλος			
	Ακίνητα Εισοδήματος	Αναπτύξεις Οικιστικών προς πώληση	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	6.380.438	-	-	6.380.438
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	8.544.418	-	8.544.418
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.372.378	-	3.554.646	5.927.025
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	-	(6.972.696)	-	(6.972.696)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(655.126)	-	(351.498)	(1.006.624)
Δαπάνες προσωπικού	-	-	(1.027.722)	(1.027.722)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	(829.580)	(829.580)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	(43.765)	(43.765)
Λοιπά έσοδα	-	-	6.715	6.715
Λοιπά έξοδα	-	-	(223.408)	(223.408)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	8.097.691	1.571.721	1.085.388	10.754.800
Χρηματοοικονομικά έσοδα			702.705	702.705
Χρηματοοικονομικά έξοδα			(14.602)	(14.602)
Κέρδη προ φόρων	8.097.691	1.571.721	1.773.491	11.442.903
Φόρος	(318.184)		(406.848)	(725.032)
Κέρδη μετά από φόρους	7.779.507	1.571.721	1.366.643	10.717.871
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδύσεις σε ακίνητα	95.675.000	-	28.903.000	124.578.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	519.904	77.494	569.733	1.167.132
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	23.925.377	23.925.377
Αποθέματα ακινήτων	-	32.200.549	-	32.200.549
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία			1.667.164	1.667.164
Σύνολο Ενεργητικού	96.194.904	32.278.043	55.065.275	183.538.222

01.01.2024 - 31.12.2024	Ο Όμιλος			
	Ακίνητα Εισοδήματος	Αναπτύξεις Οικιστικών προς πώληση	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.928.007	-	-	5.928.007
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.211.898	-	602.587	3.814.484
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(913.613)	-	(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	8.265.010	-	(1.220.930)	7.044.079
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	767.179	767.179
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(7.670)	(7.670)
Κέρδη προ φόρων	8.265.010	-	-461.421	7.803.588
Φόρος	(473.788)	-	(530.496)	(1.004.284)
Κέρδη μετά από φόρους	7.791.222	-	(991.917)	6.799.304
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Επενδύσεις σε ακίνητα	93.030.000	-	22.647.000	115.677.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	498.826	-	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	93.528.826	34.462.805	56.156.474	184.148.105

Σημειώνεται ότι στην Κατηγορία Ακίνητα Εισοδήματος Έσοδα από μισθώματα περίπου €2,1 εκατ. (2024: €2,0 εκατ.) προήλθαν από έναν εξωτερικό πελάτη στον τομέα λιανικής, με σταθμισμένη μέση διάρκεια μίσθωσης (χωρίς λήξη) 3,86 έτη.

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>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	115.677.000	111.108.000	107.656.000	103.487.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	275.969	303.105	275.969	273.627
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	2.700.907	637.410	2.700.907	637.410
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.900)	(186.000)	(2.900)	(180.000)
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5.927.025	3.814.484	5.558.025	3.437.962
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	124.578.000	115.677.000	116.188.000	107.656.000

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2025, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και «Cushman & Wakefield Proprius».

Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δυο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο έχει χρησιμοποιηθεί από τους Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος εισοδήματος σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000 και για τις εκτιμήσεις με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2025 αλλά και για την συγκριτική περίοδο. Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2025 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Για την Εταιρεία:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	40.850.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.109 €	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	31.275.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	208.825 €	9,15% - 9,25%	7,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	23.550.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	146.825 €	8,00% - 9,00%	6,80% - 7,75%
Γήπεδα	50.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.870.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	0 €	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	13.950.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	253.956 €	8,75%	6,75%
Γήπεδα	2.585.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	0 €	-	6,9% - 7,9%
Λοιπές χρήσεις	58.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	671 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	116.188.000 €		819.386 €		

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	40.850.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.109 €	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	31.275.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	208.825 €	9,15% - 9,25%	7,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	23.550.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	146.825 €	8,00% - 9,00%	6,80% - 7,75%
Γήπεδα	50.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.870.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	0 €	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	13.950.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	253.956 €	8,75%	6,75%
Γήπεδα	2.585.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	6,9% - 7,9%
Γήπεδα	8.390.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	221.240 €	9,25%	7,25%
Λοιπές χρήσεις	58.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	671 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	124.578.000 €		1.040.626 €		

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 1,75%
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%

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων προσδιορίζεται με τη χρήση μεθόδων αποτίμησης που περιλαμβάνουν σημαντικές μη παρατηρήσιμες εισροές. Ως εκ τούτου, οι αποτιμήσεις κατατάσσονται στο Επίπεδο 3 της ιεράρχησης εύλογης αξίας, σύμφωνα με το IFRS 13.

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2025, 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 3.643.614€ αυξημένη / 3.551.637€ μειωμένη. Αντίστοιχα για 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.

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.

Κατά την 31.12.2025 δεν υφίστανται περιορισμοί στη ρευστοποίηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, ούτε σημαντικά εμπράγματα βάρη, πέραν όσων σχετίζονται με τις δανειακές υποχρεώσεις (βλ. Σημείωση 15).

7. Αποθέματα ακινήτων

Το σύνολο των αποθεμάτων της 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. Στο 2025, η Εταιρεία προέβη στην πώληση τριών κατοικιών υπό ανέγερση έναντι 18.717 χιλιάδες ευρώ. Την 31.12.2025 το ποσοστό ολοκλήρωσης των κατοικιών αυτών ήταν 45,65% το οποίο υπολογίστηκε με την μέθοδο του κόστους προς κόστος (cost-to-cost method) και χρησιμοποιήθηκε κατά την αναγνώριση του εσόδου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 15. Βάσει της παραπάνω μεθόδου, τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων, ανήλθαν κατά την χρήση του 2025 σε 8.544 χιλιάδες.

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 31.12.2025 προέβη και σε εκτίμηση της εύλογης τους αξίας, η οποία ανέρχονταν στα 57 εκ ευρώ και αφορά τις οριζόντιες ιδιοκτησίες (κατοικίες & θέσεις στάθμευσης) που παραμένουν στην ιδιοκτησία της εταιρίας και δεν έχουν μεταβιβαστεί.

Κατά την 31.12.2025 δεν προέκυψε ανάγκη απομείωσης. Δεν υπάρχουν αποθέματα που έχουν δοθεί ως ενέχυρο ή εξασφάλιση.

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει το κόστος των αποθεμάτων για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

	31.12.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	34.462.805	28.353.227
Κεφαλαιουχικές δαπάνες αμοιβών τρίτων	3.891.263	5.068.410
Κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού	819.177	1.041.168
Πωλήσεις κατοικιών	(6.972.696)	-
Συνολικό κόστος αποθεμάτων	32.200.549	34.462.805

8. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2025
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 31.12.2025 ανήλθε στις 8.390 χιλιάδες ευρώ. (31.12.2024: 8.021 χιλιάδες ευρώ)

9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Δικαιώματα χρήσης παγίων</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2025	1.559.587	188.115	-	1.747.702
Προσθήκες	5.230	25.928	76.779	107.937
Μειώσεις	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	1.564.817	214.043	76.779	1.855.639
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2025	121.670	85.778	-	207.448
Αποσβέσεις χρήσης	15.287	26.090	1.054	42.432
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	136.957	111.868	1.054	249.880
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2025	1.427.859	102.175	75.724	1.605.759

	<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	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
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
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

Εταιρεία

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Δικαιώματα χρήσης παγίων</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2025	1.559.587	162.348	-	1.721.934
Προσθήκες	5.230	25.928	76.779	107.937
Μειώσεις	-	-	-	-
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	1.564.817	188.276	76.779	1.829.871
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2025	117.860	67.101	-	184.961
Αποσβέσεις χρήσης	15.287	25.683	1.054	42.024
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2025	133.147	92.784	1.054	226.986
Αναπόσβεστη αξία την 31^η Δεκεμβρίου 2025	1.431.669	95.492	75.724	1.602.885

	<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	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
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
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

Το ακίνητο επιμετράται με βάση το μοντέλο κόστους σύμφωνα με το IAS 16 και δεν παρουσιάζεται σε εύλογη αξία στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Η εύλογη αξία που περιλαμβάνεται στην κατάσταση επενδύσεων παρέχεται μόνο για πληροφοριακούς σκοπούς. Η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υφίστανται ενδείξεις απομείωσης κατά την ημερομηνία αναφοράς. Επί του ακινήτου στην Λεωφ. Βας. Σοφίας 59 και σε εξασφάλιση δανειακής οφειλής, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τράπεζας "Eurobank A.E (βλ. Σημείωση 15)

10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	519.904	561.097	519.904	561.097
Απαιτήσεις από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	77.494	-	77.494	-
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	74.975	26.847	74.975	26.847
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	53.472	-	53.472	-
Λοιπές απαιτήσεις	402.869	51.826	370.619	23.365
Δεδουλευμένα έσοδα	100.687	245.528	100.687	245.528
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(212.271)	(212.271)	(212.271)
ΣΥΝΟΛΑ	1.167.132	823.027	1.134.882	794.566

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.

Η αύξηση των λοιπών απαιτήσεων κατά τη χρήση οφείλεται κυρίως σε χρεωστικά υπόλοιπα προμηθευτών, τα οποία σχετίζονται με προκαταβολές σε εργολάβους για την αποπεράτωση κατασκευαστικών έργων.

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Μη επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις				
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις:	302.074	330.052	302.074	330.052
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	325	13.670	325	13.670
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	6	-	6	-
Απαιτήσεις μεταξύ 150 και 180 ημερών:	125	-	125	-
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	5.104	5.104	5.104	5.104
Σύνολο μη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων	307.634	348.826	307.634	348.826

Η Εταιρεία αξιολογεί τον πιστωτικό κίνδυνο των εμπορικών απαιτήσεων, οι οποίες αφορούν κυρίως μισθώματα και εισπράττονται εντός σύντομου χρονικού διαστήματος, σύμφωνα με τους όρους των μισθωτικών συμβάσεων. Επιπλέον, σε σημαντικό βαθμό καλύπτονται από ληφθείσες εγγυήσεις. Με βάση τα ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι ο πιστωτικός κίνδυνος είναι περιορισμένος και η αναμενόμενη πιστωτική ζημία δεν είναι σημαντική, συνεπώς δεν απαιτείται σχηματισμός πρόβλεψης.

11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ταμείο	4.516	6.586	2.689	6.225
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	11.848.634	13.435.069	11.418.118	12.906.735
Καταθέσεις όψεως σε JPY	72.227	164.342	72.227	164.342
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	12.000.000	18.000.000	12.000.000	18.000.000
ΣΥΝΟΛΑ	23.925.377	31.605.996	23.493.034	31.077.301

Οι προθεσμιακές καταθέσεις έχουν διάρκεια μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία σύναψης και, ως εκ τούτου, ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες.

12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας κατά την ημερομηνία αναφοράς ανέρχεται στο ποσό των 133.900.042,65 ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 ευρώ.

Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία διαθέτει επιπλέον, αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 1.469.921 ευρώ και τακτικό αποθεματικό 489.045 ευρώ.

Το 2025, η Εταιρεία κατ' εφαρμογή του " Προγράμματος Αγοράς Ιδίων μετοχών" το οποίο εγκρίθηκε από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 03.06.2024, προέβη σε αγορές ιδίων μετοχών με συνολική αξία κτίσης 349.644 ευρώ. Σε συνέχεια σχετικής απόφασης της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων στις 08.09.2025, εγκρίθηκε η διάθεση δωρεάν μετοχών στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από της Ίδιες Μετοχές που κατείχε, συνολικής αξίας 409.703 ευρώ. Το κόστος κτήσης για τις συγκεκριμένες μετοχές ανερχόταν σε 425.392 ευρώ.

Η Εταιρεία προέβη σε αγορές ιδίων μετοχών κατ' εφαρμογή του «Προγράμματος Αγοράς Ιδίων Μετοχών» το οποίο εγκρίθηκε από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων, στις 03.06.2024.

Κατά την 31.12.2025 η Εταιρεία κατείχε 1.100.343 ίδιες μετοχές συνολικής αξίας κτήσης 900.653 ευρώ. (31.12.2024: 1.183.127 ίδιες μετοχές με μέση αξία κτήσης 976.401 ευρώ). Οι μετοχές αυτές αντιστοιχούν στο 0,71% του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας.

Οι ίδιες μετοχές προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για τους σκοπούς που προβλέπονται από το ανωτέρω πρόγραμμα και τη σχετική νομοθεσία.

13. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	1.158.953	848.448	1.158.953	848.448
Προκαταβολές πελατών	-	5.655.458	-	5.655.458
ΣΥΝΟΛΑ	1.158.953	6.503.906	1.158.953	6.503.906

Το κονδύλι «Προκαταβολές πελατών» αναφέρεται σε ποσά που έλαβε η Εταιρεία ως προκαταβολή για την πώληση κατοικιών που αναπτύσσονται στην περιοχή του Ελληνικού. Την 31.12.2025 τα ποσά αυτά μεταφέρθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις καθώς η τακτοποίησή τους αναμένεται να λάβει χώρα εντός του επόμενου έτους.

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	566.602	397.223	564.804	395.425
Προκαταβολές πελατών	5.422.140	-	5.422.140	-
Φόροι - τέλη	309.605	364.356	309.205	363.517
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	23	122.949	23	122.949
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	99.361	549.369	99.361	549.369
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	18.509	281.764	18.509	281.764
Προβλέψεις φόρων – τελών	522.106	-	522.106	-
Λοιπές υποχρεώσεις	110.203	22.935	110.203	22.935
ΣΥΝΟΛΑ	7.048.548	1.738.595	7.046.350	1.735.959

Όλες οι υποχρεώσεις στο κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις» είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους. Οι υποχρεώσεις προς προμηθευτές εξοφλούνται εντός σύντομου χρονικού διαστήματος, σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους. Η Διοίκηση εκτιμά ότι η λογιστική αξία των υποχρεώσεων προς προμηθευτές προσεγγίζει την εύλογη αξία τους

Στο κονδύλι «Προκαταβολές πελατών» το μεγαλύτερο μέρος (5.050 χιλιάδες ευρώ) αφορά προκαταβολές που έλαβε η Εταιρεία για την πώληση 10 κατοικιών που αναπτύσσονται στην περιοχή του Ελληνικού. Το συνολικό τίμημα που αντιστοιχεί σε αυτές τις προκαταβολές είναι 50.503 χιλιάδες ευρώ. Οι προκαταβολές αυτές σχετίζονται με συμβόλαια πώλησης που αναμένεται να υπογραφούν μέσα στο 2026.

Το κονδύλι «Προβλέψεις φόρων-τελών» για την 31.12.2025 σχετίζεται με πληρωτέο ΦΠΑ για την κατασκευή των κατοικιών στο Ελληνικό.

15. 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.

Σε εξασφάλιση της δανειακής οφειλής, έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης συνολικού ύψους € 60.000 χιλιάδων υπέρ της τράπεζας "Eurobank A.E." επί των επενδυτικών ακινήτων που βρίσκονται 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, η εύλογη αξία των οποίων την 31.12.2025 ανέρχεται σε €97.475 χιλιάδες.

Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με επιτόκιο βάσης το EURIBOR τριμήνου πλέον περιθωρίου 2,5% και η Εταιρεία μέχρι και την 31.12.2025 είχε εκταμιεύσει συνολικά το ποσό των 15.000 χιλιάδων ευρώ, ενώ τον Δεκέμβριο του 2025 αποπλήρωσε πρόωρα μέρος του δανεισμού της ποσού 6.825 χιλιάδων ευρώ. Κατά την ημερομηνία αναφοράς, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προσέγγιζε την λογιστική τους αξία.

Η συμμόρφωση με τους χρηματοοικονομικούς δείκτες (covenants) του ομολογιακού δανείου εξετάζεται σε εξαμηνιαία βάση. Οι δείκτες περιλαμβάνουν δείκτες κάλυψης υποχρεώσεων και μόχλευσης. Κατά τη χρήση 2025, η Εταιρεία συμμορφώθηκε πλήρως με τους σχετικούς όρους. Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα υπόλοιπα και τη λήξη του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου:

		Ο Όμιλος και η Εταιρεία	
		31.12.2025	31.12.2024
Ομολογιακό δάνειο		6.487.500	13.650.000
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου		337.500	600.000
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης περιόδου		13.953	33.145
Σύνολο		6.838.953	14.283.145
		31.12.2025	31.12.2024
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)		640.939	1.301.811
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη		7.299.078	10.750.875
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι έως το έτος 2029		-	5.429.585
Σύνολο		7.940.017	17.482.271

16. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>
Καταστήματα	2.586.114	2.483.921	2.586.114	2.483.921
Γραφεία	2.152.417	1.882.218	2.154.217	1.884.018
Μικτή χρήση	1.641.908	1.561.868	1.641.908	1.561.868
	6.380.438	5.928.007	6.382.238	5.929.807

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Μέχρι 1 έτος	6.095.971	5.592.359
Από 2 μέχρι και 5 έτη	19.403.725	10.730.214
Περισσότερο από 5 έτη	6.316.943	3.863.697
ΣΥΝΟΛΑ	31.816.640	20.186.270

17. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	671.645	665.535	671.645	665.535
Αμοιβές εκτιμητών	45.050	37.150	43.100	35.500
Ασφάλιστρα	37.554	79.303	37.554	79.303
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	881.376	801.682	881.376	801.682
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	597.758	638.628	580.793	621.621
Φόροι - τέλη	344.272	301.466	342.784	299.551
Λοιπά έξοδα	116.232	97.320	101.532	83.035
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	2.693.887	2.621.085	2.658.784	2.586.227
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών	1.687.263	1.590.988	1.687.263	1.590.988
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	1.006.624	1.030.097	971.521	995.239
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Καταστήματα	2.586.114	2.483.921	2.586.114	2.483.921
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Γραφεία	2.152.417	1.882.218	2.154.217	1.884.018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων – Μικτή χρήση	1.641.908	1.561.868	1.641.908	1.561.868
ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	6.380.438	5.928.007	6.382.238	5.929.807
ΚΑΘΑΡΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	5.373.814	4.897.910	5.410.717	4.934.568
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δεν δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	63.114	95.680	28.012	60.822
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	943.510	934.417	943.510	934.417
ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	1.006.624	1.030.097	971.521	995.239

Το ποσό των 1.687.263 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.

18. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>
Τακτικές αποδοχές	588.019	595.651	588.019	595.651
Εργοδοτικές εισφορές	96.538	96.065	96.538	96.065
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	-	230.014	-	230.014
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με δωρεάν διάθεση ιδίων μετοχών	200.430	-	200.430	-
Αποζημιώσεις απόλυσης ή εξόδου από την υπηρεσία	130.771		130.771	
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	11.964	7.550	11.964	7.550
ΣΥΝΟΛΑ	1.027.722	929.280	1.027.722	929.280

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2025 απασχολούσαν συνολικά 13 άτομα, 8 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 5 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών.

Την 31.12.2024 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών.

Την 8^η Σεπτεμβρίου 2025 η Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διάθεση δωρεάν μετοχών στο προσωπικό και σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από της Ίδies Μετοχές που κατείχε. Από την παραπάνω διάθεση, ποσό €200 χιλιάδων περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Αμοιβές και έξοδα προσωπικού» της Κατάστασης Αποτελεσμάτων για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, ενώ ποσό €209 χιλιάδων περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Λοιπά λειτουργικά έξοδα».

19. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>
Αμοιβές τρίτων	382.399	393.341	365.599	375.641
Αμοιβές τρίτων με τη μορφή δωρεάν μετοχών	209.273	-	209.273	-
Παροχές Τρίτων	39.012	20.889	36.412	19.089
Φόροι – τέλη	22.866	24.263	22.773	23.686
Διάφορα έξοδα	176.031	87.739	177.031	88.980
ΣΥΝΟΛΑ	829.580	526.232	811.087	507.395

20. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Ποσά σε Ευρώ

Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(14.602)	(7.670)	(14.569)	(7.606)
Έσοδα τόκων	702.705	767.179	702.705	767.179
Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)	688.103	759.509	688.136	759.573

21. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2025 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, 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, 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 επενδύσεων τους. Ο συνολικός φόρος επενδύσεων ανήλθε για την Εταιρεία σε 695 χιλιάδες ευρώ και για τον Όμιλο σε 725 χιλιάδες ευρώ. Η υποχρέωση για την καταβολή του φόρου επενδύσεων β' εξαμήνου την 31.12.2025 ανερχόταν για την Εταιρεία σε 320 χιλιάδες ευρώ και για τον Όμιλο σε 334 χιλιάδες ευρώ.

22. Ανειλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 31.12.2025 οι κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί ανέρχονται σε 4.241 χιλιάδες ευρώ.

23. Μερίσματα

Η από 08.09.2025 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος προς τους μετόχους, και συγκεκριμένα ποσού 3.082.929 ευρώ από τα αποτελέσματα της χρήσης 2024 και ποσού 689.896 ευρώ που προέρχεται από σωρευμένα κέρδη προηγούμενων ετών, ήτοι συνολικού ποσού 3.772.825 και ποσού 0.0247745201 ανά μετοχή, εξαιρουμένων 1.621.593 ιδίων μετοχών τις οποίες κατείχε η Εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της 27.03.2026, εισηγήθηκε προς έγκριση από την 12/05/2026 Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, τη διανομή κερδών και μερίσματος χρήσης 2025, που αντιστοιχεί σε 4.432.821 ευρώ, που αντιστοιχεί σε ποσό ανά μετοχή 0.029, εξαιρουμένων 1.100.343 ιδίων μετοχών τις οποίες κατέχει η Εταιρεία.

24. 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. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.189.598	1.073.614
	1.189.598	1.073.614

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 31.12.2025	1.1. - 31.12.2024
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	1.800
	1.800	1.800

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

25. 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 31.12.2025.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024 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 2025 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 31.12.2025.

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.

26. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

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

Ποσά σε Ευρώ

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Αμοιβές ελέγχου	63.000	53.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	14.000	12.000
Αμοιβές για μη ελεγκτικές υπηρεσίες	25.000	11.000
ΣΥΝΟΛΑ	<u>102.000</u>	<u>76.000</u>

27. 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- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>	<u>01.01- 31.12.2025</u>	<u>01.01- 31.12.2024</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	10.661.232	6.743.622	10.434.678	6.520.891
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	153.000.783	144.033.497	153.000.783	144.033.497
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0697	0,0468	0,0682	0,0453

28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Μεταγενέστερα γεγονότα

Χαρτοφυλάκιο Ακινήτων

Από την 01.01.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση δύο ακόμα ακινήτων στην περιοχή του Ελληνικού στο συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma». Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα για τα ακίνητα αυτό ανήλθε σε 14.2 εκ ευρώ, ενώ η Εταιρεία έχει προγραμματίσει την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων πώλησης για τις υπόλοιπες οχτώ κατοικίες, εντός του Α' εξαμήνου του 2026.

Στις 26 Φεβρουαρίου 2026 η Orilina Properties REIC S.A. υπέβαλε δεσμευτική προσφορά για την απόκτηση του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Geraniou Anartyxiaki Akiniton Single Member S.A. έναντι τιμήματος 7.000.000 ευρώ. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την επιτυχή ολοκλήρωση ελέγχου δέουσας επιμέλειας (due diligence) και την υπογραφή των οριστικών συμβατικών εγγράφων. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα και μοναδικό ακίνητο, το οποίο:

- (i) Στρατηγικά πρόκειται να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο ακινήτων εισοδήματος της εταιρίας, με τη χρήση «Ενοικιαζόμενα Επιπλωμένα Δωμάτια – Διαμερίσματα».
- (ii) Εξασφαλίζει την παρουσία της Εταιρίας σε κεντρικό σημείο της Αθήνας, σε μία περιοχή που εξελίσσεται σημαντική ανάπτυξη και αποκατάσταση του κτιριακού αποθέματος.
- (iii) Ενδυναμώνει τα ετήσια λειτουργικά έσοδα της εταιρίας.

Πολεμική σύρραξη στην Μέση Ανατολή

Οι πρόσφατες πολεμικές εξελίξεις στη Μέση Ανατολή, που ξεκίνησαν στις 28 Φεβρουαρίου 2026, αναμένεται να έχουν επιπτώσεις στην Εταιρεία οι οποίες είναι προς το παρόν δύσκολο να εκτιμηθούν με απόλυτη ακρίβεια. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία εκτιμά, όπως αναφέρεται

στην παράγραφο για την συνέχιση της δραστηριότητας (going concern) και με βάση τα τρέχοντα δεδομένα, ότι έχει κεφαλαιακή επάρκεια και θετικές ταμειακές ροές οι οποίες διασφαλίζουν την απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας στο προβλεπτό μέλλον.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων

Από την 01.01.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στη χρήση επιπλέον ποσού 4 εκατ. Ευρώ από τα αντληθέντα κεφάλαια, για την κάλυψη δαπανών σε σχέση με την Επένδυση Πολυτελών Κατοικιών στο Ελληνικό κατά τα προβλεπόμενα στο από 29.11.2023 Ενημερωτικό Δελτίο.

Η Εταιρεία θα ενημερώνει το Χρηματιστήριο Αθηνών και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με τη χρήση των αντληθέντων κεφαλαίων έως και την οριστική διάθεση αυτών. Επιπλέον και ειδικότερα, η Εταιρεία δεσμεύεται ότι για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους Μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Χρηματιστήριο Αθηνών, σύμφωνα με τις διατάξεις της νομοθεσίας της Κεφαλαιαγοράς.

Χρηματοδοτήσεις

Η Εταιρεία, στις 19.02.2026, υπέβαλε αίτηση συγχρηματοδότησης ύψους περίπου 3,5 εκατ. ευρώ, στο πλαίσιο ενός συνδυαστικού σχήματος χρηματοδότησης με τη συμμετοχή εγχώριου πιστωτικού ιδρύματος και του Ταμείου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας (RRF), εστιασμένου στον Πυλώνα της Πράσινης Μετάβασης. Η εν λόγω χρηματοδότηση εντάσσεται στη συνολική στρατηγική βελτιστοποίησης της κεφαλαιακής διάρθρωσης της Εταιρείας και αναμένεται να υποστηρίξει την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος, διατηρώντας ταυτόχρονα συντηρητικό προφίλ δανεισμού.

Διανομή Κερδών και μερίσματος 2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας, κατά την συνεδρίαση του, στις 27.03.2026, αποφάσισε, να εισηγηθεί, στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας, στις 12/05/2026, τη διανομή κερδών και μερίσματος χρήσης 2025, εκ Ευρώ: € 4.432.821, που αντιστοιχεί σε ποσό ανά μετοχή 0.029, εξαιρουμένων 1.100.343 ιδίων μετοχών τις οποίες κατέχει η Εταιρεία.

Πέραν των ανωτέρω, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μετά την ημερομηνία των ετήσιων ατομικών και οικονομικού συμφέροντος οικονομικών καταστάσεων τα οποία να έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Αθήνα, 27^η Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429**

**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 τις αποφάσεις 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν, 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 31.12.2025, 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 κεφάλαια	29.483.941,29

Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια έως την 31.12.2024	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Α' εξάμηνο του 2025	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Β' εξάμηνο του 2025	Συνολικά διατεθέντα κεφάλαια έως την 31.12.2025	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2025
1. Επένδυση πολυτελών κατοικιών Ελληνικού	29.483.941,29	4.389.102,84	2.314.651,41	10.930.703,98	17.634.458,23	11.849.483,06
2. Επένδυση ιδιωτικής λέσχης		0,00	0,00	0,00	0,00	

Σημειώσεις:

- Κατά την 31.12.2025 τα έξοδα έκδοσης είχαν εξοφληθεί ολοσχερώς.
- Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για τις ανάγκες χρηματοδότησης της υλοποίησης των

επενδύσεων που έχει αναλάβει η εταιρεία στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού, όπως αναγράφεται στο ενημερωτικό δελτίο.

- 3) Κατά την 31.12.2025, όλα τα αντληθέντα κεφάλαια έχουν χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση υλοποίησης της επένδυσης που αφορά στην ανάπτυξη πολυτελών κατοικιών στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού.
- 4) Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2025 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, 27^η Μαρτίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Αγγελική Τούζη
ΑΔΤ Α00648429**

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

ΈΚΘΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής η «διοίκηση») της Εταιρείας “ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ”

Σκοπός της Παρούσας Έκθεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών και Περιορισμός στη Χρήση της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία “ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ” (εφεξής η «Εταιρεία») αναφορικά με όσα προβλέπονται από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της με καταβολή μετρητών η οποία διενεργήθηκε στις 08.12.2023 σύμφωνα με την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»).

Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025 για την οποία εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση ελέγχου, με ημερομηνία 31.03.2026.

Ευθύνες της Διοίκησης

Η διοίκηση της Εταιρείας ως αναθέτον μέρος, έχει αναγνωρίσει ότι οι προσυμφωνημένες διαδικασίες είναι κατάλληλες για το σκοπό της ανάθεσης.

Η διοίκηση της Εταιρείας ως υπεύθυνο μέρος έχει την ευθύνη για το Υποκείμενο Θέμα επί του οποίου διενεργούνται οι προσυμφωνημένες διαδικασίες.

Ευθύνες του Ελεγκτή

Διενεργήσαμε τις προσυμφωνημένες διαδικασίες σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο για τις Συναφείς Υπηρεσίες (ΔΠΣΥ) 4400 (Αναθεωρημένο), «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Μια ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών περιλαμβάνει τη διενέργεια των διαδικασιών που έχουν συμφωνηθεί με την διοίκηση της Εταιρείας και την αναφορά των ευρημάτων, τα οποία είναι τα πραγματικά αποτελέσματα των προσυμφωνημένων διαδικασιών που διενεργήθηκαν. Δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλισή σχετικά με την καταλληλότητα των διαδικασιών αυτών.

Αυτή η ανάθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών δεν αποτελεί ανάθεση διασφάλισης. Κατά συνέπεια, δεν εκφράζουμε γνώμη ή συμπέρασμα διασφάλισης. Εάν είχαμε διενεργήσει πρόσθετες διαδικασίες, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα που θα είχαν αναφερθεί.

Επαγγελματική Δεοντολογία και Διαχείριση Ποιότητας

Έχουμε συμμορφωθεί με τις απαιτήσεις του Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών καθώς και με τις απαιτήσεις δεοντολογίας και ανεξαρτησίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού (ΕΕ) 537/2014.

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

Διαδικασίες και Ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 02.03.2026, διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

Διαδικασίες	Ευρήματα
1. Επιβεβαίωση ότι το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από τις υπ’ αριθμ. 8/754/14.4.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας είναι σύμφωνο με τα όσα προβλέπονται από τις υπ’ αριθμ. 8/754/14.4.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 αποφάσεις του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.
2. Επιβεβαίωση της συνέπειας του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την ίδια την 29.11.2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.	Επιβεβαιώσαμε ότι το περιεχόμενο της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης των Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας συμφωνεί με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την ίδια την 29.11.2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.
3. Επιβεβαίωση ότι τα ποσά που αναφέρονται ως «ταμειακές εκταμιεύσεις» του Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ο οποίος περιλαμβάνεται στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα σχετικά ποσά που απεικονίζονται στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Επιβεβαιώσαμε ότι τα ποσά που αναφέρονται ως «Διατεθέντα κεφάλαια» του Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, ο οποίος περιλαμβάνεται στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, συμφωνούν με τα σχετικά ποσά που απεικονίζονται στα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.

Αθήνα, 31 Μαρτίου 2026

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: E 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 000122360 1000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. (“DCM”) geography.

DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see <http://www.deloitte.com> to learn more.

© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.