



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

**"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."**

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2023 - 31/12/2023)**

**Βάσει του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007**

**Απρίλιος 2024**

## Περιεχόμενα

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023 .....	4
Λοιπές Πληροφορίες.....	15
Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.....	15
Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου .....	26
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	42
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	51
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ .....	52
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	53
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	54
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	55
1. Γενικές πληροφορίες .....	56
2. Ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικών πολιτικών .....	57
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	68
4. Λειτουργικοί Τομείς.....	71
5. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	75
6. Επενδύσεις σε ακίνητα .....	76
7. Αποθέματα ακινήτων .....	79
8. Συμμετοχές σε θυγατρικές .....	79
9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	80
10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	82
11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	83
12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά .....	83
13. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο.....	84
14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	84
15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	84
16. Δανειακές υποχρεώσεις .....	85
17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων.....	86
18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα .....	87
19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	88
20. Λοιπά λειτουργικά έξοδα .....	88
21. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα .....	88
22. Φόροι.....	89
23. Ανειλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις.....	90
24. Μερίσματα.....	90
25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	90
26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	91
27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών .....	91
28. Κέρδη ανά μετοχή .....	92
29. Απόκτηση θυγατρικής .....	93
30. Απορρόφηση θυγατρικής.....	93
31. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....	95

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

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι συνημμένες Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρείας «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**» για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και της εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

**Αθήνα, 12<sup>η</sup> Απριλίου 2024**  
**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Η Αντιπρόεδρος ΔΣ**

**Πλάτων Μονοκρούσσος**  
**ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνης**  
**ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Ναούμα Τζήκα**  
**ΑΔΤ ΑΝ 218946**

## **Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2023**

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 31.12.2023. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

### **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

#### **Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στις 31.12.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 14 ακίνητα καθώς και το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 31.12.2023, ο Όμιλος διέθετε 17 ακίνητα, από τα οποία 16 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η αξία κτήσης των ακινήτων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αποθέματα του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2023, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2023 να φτάνει τις 146.038 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 138.417 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2023 ανέρχεται σε 1.510 χιλιάδες ευρώ, όπου η αναπόσβεστη αξία στα βιβλία την ίδια ημερομηνία ανέρχεται σε 1.456 χιλιάδες ευρώ.

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

#### **Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2023 ανήλθαν σε 34.038 χιλιάδες ευρώ και 33.372 χιλιάδες ευρώ έναντι 20.764 χιλιάδων ευρώ και 20.610 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2022.

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

#### **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου για την χρήση 2023, ανήλθαν σε 6.107 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 5.640 χιλιάδες ευρώ) και για την Εταιρεία σε 6.108 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 4.933 χιλιάδες ευρώ), σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση. Το κέρδος

από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους για την χρήση 2023 ανήλθε σε 7.382 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 4.116 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 7.228 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2022: 3.802 χιλιάδες ευρώ).

Η εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων για την χρήση του 2023 περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Orilina Properties και της Οριλίνα ΑΕ (απορροφήθηκε μέσω συγχώνευσης τον Οκτώβριο 2022). Ως εκ τούτου, για την Εταιρεία τα οικονομικά μεγέθη για την τρέχουσα περίοδο δεν είναι άμεσα συγκρίσιμα με την προηγούμενη περίοδο.

Ενδεικτικά, αναφέρεται ότι το κονδύλι «Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων» της συγκριτικής περιόδου του 2022 για την Εταιρεία, θα ήταν αυξημένα κατά 430 χιλιάδες ευρώ, αν η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.» είχε πραγματοποιηθεί στην αρχή του έτους 2022. Σε επίπεδο Ομίλου τα αποτελέσματα για το έτος 2023 είναι άμεσα συγκρίσιμα με αυτά για το έτος 2022.

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους 10.736 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 8.695 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 10.661 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 7.169 χιλιάδες ευρώ).

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την χρήση του 2023 ανήλθε σε 719 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2022: 181 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 10.038 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 8.489 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 674 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 163 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 10.009 χιλιάδες ευρώ (31.12.2022: 6.981 χιλιάδες ευρώ).

### **Κόστος έκδοσης νέων μετοχών και εισαγωγής στο Χρηματιστήριο Αθηνών**

Στο έτος 2023, πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με ταυτόχρονη εισαγωγή της Εταιρείας στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η Εταιρεία καταχώρησε το κόστος που αφορά στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου (1,05 εκ ευρώ) αφαιρετικά από τα ίδια κεφάλαια σύμφωνα με το ΔΛΠ 32, συγκεκριμένα μειώνοντας το αποθεματικό υπέρ το άρτιο.

### **Βασικοί Δείκτες**

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

	<b><u>31.12.2023</u></b>	<b><u>31.12.2022</u></b>
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	28,0	22,8
<b>Δείκτης Μόχλευσης</b>		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	8,3%	0%

Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων)	10,5%	0%
Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων των Αποθεμάτων Ακινήτων, προσαρμοσμένος βάσει Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων)	-13,4%	-20,8%

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Κέρδη μετά από φόρους	10.038	8.489
Μείον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής	0	(722)
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(7.381)	(4.116)
Πλέον: Αποσβέσεις	79	52
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	60	0
Πλέον: Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	656	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/(έσοδα)	-21	26
Πλέον: Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα	45	0
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):</b>	<b>3.475</b>	<b>3.729</b>

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

**4.194**                      **3.910**

**Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)**

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Δείκτης Return on Equity**	8,01%	7,19%
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Adjusted N.A.V. /Share) *	1,19	1,15
Κέρδη ανά Μετοχή	0,094	0,081

\*Υπολογίζεται χωρίς την επίδραση των μη ελεγχουσών συμμετοχών και λαμβάνοντας υπόψιν την υπεραξία αποτίμησης Αποθεμάτων σε Εύλογη Αξία.

\*\* Υπολογίζεται βάσει της σταθμισμένης καθαρής θέσης για το 2023, λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από την Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου που πραγματοποιήθηκε την 8<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

**Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση**

Η Εταιρεία προέβη στη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ.

- Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 26.350 χιλιάδες ευρώ.

- Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.650 χιλιάδες ευρώ.

- Στις 06.12.2023 η Εταιρεία ολοκλήρωσε την Δημόσια Προσφορά για την εισαγωγή στην οργανωμένη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια πριν από την αφαίρεση των δαπανών της έκδοσης, ανήλθαν σε 30.590 χιλιάδες ευρώ και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8η Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις Μερίδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Η μετοχή της Εταιρείας από την 11η Δεκεμβρίου διαπραγματεύεται στην Κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

### **Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023)**

Την 30<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του πολυτελούς συγκροτήματος των 20 κατοικιών «Marina Residences by Kengo Kuma» που η Εταιρεία αναπτύσσει δίπλα στη μαρίνα του Αγίου Κοσμά. Για το έργο αυτό, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ανάθεσης των κατασκευαστικών εργασιών, οι οποίες θα ξεκινήσουν έως το τέλος του 2024. Επιπλέον, το ακίνητο στην Τσιμισκή 42, τον Ιανουάριο 2024, πουλήθηκε με τίμημα 190.000 ευρώ.

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

### **Υποκαταστήματα**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2023.

### **Ίδιες μετοχές**

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 31.12.2023.

### **Έρευνα και ανάπτυξη**

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

### **ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ**

Οι γεωπολιτικές αναταραχές και οι πληθωριστικές πιέσεις συνεχίστηκαν και το 2023, επηρεάζοντας την οικονομία. Ο ΔTK παρουσίασε κατά την περίοδο Ιανουαρίου 2023 – Δεκεμβρίου 2023 αύξηση κατά 3,5%, κυρίως λόγω της έκρηξης των διεθνών τιμών ενέργειας και τροφίμων, έναντι αύξησης 7,2% που σημειώθηκε κατά την αντίστοιχη σύγκριση του έτους 2022.

Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι η Ελλάδα, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, πέτυχε 2,2% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) και εκτιμάται ανάπτυξη της τάξης του 2,3% για το 2024.

Οι πιθανές μειώσεις επιτοκίων από την Ε.Κ.Τ. αναμένεται να αποτελέσουν θετικό καταλύτη για την Ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων, όταν αυτές υλοποιηθούν. Η αντίθεση πάντως με την περιρρέουσα ατμόσφαιρα των περισσότερων κτηματαγορών της Ευρώπης, το ενδιαφέρον από εγχώριους και ξένους επενδυτές για Ελληνικά ακίνητα καταγράφεται έως τώρα ζωηρό.

Αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, τα ικανοποιητικά ποσοστά πληρότητας των ποιοτικών εμπορικών ακινήτων που επικρατούν στην εγχώρια αγορά δεν αναμένεται να πληγούν μέσα στο έτος. Τα καταστήματα τροφίμων και τα ποιοτικά γραφεία, τομείς που συνιστούν το βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα μισθωτικών αξιών, κάτι που αντικατοπτρίζεται στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Τα κτίρια του χαρτοφυλακίου είναι στην παρούσα φάση κατά 96% μισθωμένα, χωρίς καθυστερήσεις στις εισπράξεις μισθωμάτων. Τα υφιστάμενα μισθωτήρια συμβόλαια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη και η ετήσια απόδοση ενοικίου («yield») των επενδυτικών κτιρίων σε λειτουργία (παραγωγή εισοδήματος) διαμορφώθηκε, με βάση τις εκτιμηθείσες αξίες, σε 7%.

Σχετικά με τον ευρύτερο τομέα των οικιστικών ακινήτων, η πορεία του είναι σαφώς καλύτερη στη χώρα μας από την πλειονότητα των υπόλοιπων Ευρωπαϊκών αγορών. Οι τελευταίες είχαν στο παρελθόν καταγράψει υψηλές πολυετείς επιδόσεις, ενώ η τοπική μας οικιστική αγορά αναδύεται - μετά από πολλά χρόνια - μέσα από μια μακρόχρονη και επίπονη κρίση. Αναφορικά με το εξειδικευμένο («niche») οικιστικό κομμάτι στο οποίο η Εταιρεία έχει παρουσία, την υπο-αγορά («submarket») των νεόδμητων υπερπολυτελών κατοικιών κορυφαίων προδιαγραφών και υψηλότερων εισοδημάτων, αξιοσημείωτη είναι η διεθνής αγοραστική ζήτηση σε στοχευμένες περιοχές των νοτίων προαστίων της Αττικής, τάση που δείχνει να συνεχίζει για το 2024.

Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίστηκαν αδιάλειπτα κατά το τρέχον έτος.

Το επίπεδο χρηματοοικονομικής μόχλευσης παραμένει ιδιαίτερα χαμηλό, αφού έχουν έως σήμερα αντληθεί μόνο €15 εκατ. τραπεζικού δανεισμού.

Η Εταιρεία αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να αναδιαμορφώνει κατάλληλα τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική όταν αυτό απαιτείται. Κατά την αξιολόγηση νέων εγχειρημάτων και επενδυτικών ενναλακτικών, λαμβάνονται υπόψη όλα τα ταχέως εξελισσόμενα δεδομένα. Για το υπόλοιπο του 2024 επενδυτικά η Εταιρεία εστιάζει στις δύο αναπτύξεις της στην περιοχή του Ελληνικού, το οικιστικό συγκρότημα και την ιδιωτική λέσχη. Η οικοδομική άδεια του οικιστικού συγκροτήματος εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2024 ενώ για το οικόπεδο της ιδιωτικής λέσχης αναμένεται να εκδοθεί εντός του έτους.

### **Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Ο Όμιλος έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα €34,04 εκατ. το 2023 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση.



## **Περιγραφή και διαχείριση των κυριότερων κινδύνων**

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

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

### **α) Κίνδυνος αγοράς**

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και 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 ουσιαστικός. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς και τις σχετικές ανακοινώσεις από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και πραγματοποιεί τακτικές αναλύσεις ευαισθησίας ώστε να εκτιμά διαρκώς τον κίνδυνο επιτοκίου. Σε περίπτωση που ο κίνδυνος επιτοκίου αυξηθεί σε με αποδεκτά επίπεδα, η Διοίκηση θα εξετάσει την περίπτωση χρήσης παράγωγων προϊόντων για αντιστάθμιση του συνόλου ή μέρους του κινδύνου επιτοκίου (π.χ. συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου).

### **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 συγκεντρώσει 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 τοποθετημένες 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»).

### **Ε. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΤΡΕΧΟΥΣΕΣ ΓΕΩΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΤΙΣ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΗΣ ΚΡΙΣΗΣ**

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων.

Σε συνδυασμό, δε, με την επακόλουθη ενεργειακή κρίση και την αλματώδη άνοδο του πληθωρισμού, επηρεάστηκαν σημαντικά οι καταναλωτικές και επενδυτικές αποφάσεις, και κατ' επέκταση οι κεφαλαιαγορές και η δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων από αυτές. Στο πλαίσιο αυτό η Εταιρεία ολοκλήρωσε με επιτυχία την δημόσια προσφορά στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της για την εισαγωγή του συνόλου των κοινών μετοχών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια πριν από την αφαίρεση των δαπανών της έκδοσης, ανήλθαν σε 30.590 χιλιάδες ευρώ.

Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Τέλος η Εταιρεία ολοκλήρωσε τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) με αποτέλεσμα την μείωση του ενεργειακού κόστους των

μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας

#### 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:

- OPH Investments LP
- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

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

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.374.769	716.745
	<b>1.374.769</b>	<b>716.745</b>

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	900
	<b>1.800</b>	<b>900</b>

γ) Λοιπές συναλλαγές

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από Θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	560.790	0
	<b>560.790</b>	<b>0</b>

#### Διανομή κερδών

Την 15.03.2023 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2022 ύψους 3.668 χιλιάδες ευρώ και από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων μέρισμα ύψους 400 χιλιάδες ευρώ τα οποία και καταβλήθηκαν την 17.03.2023.

## **Βιώσιμη Ανάπτυξη, κοινωνική υπευθυνότητα και λοιπή μη χρηματοοικονομική πληροφόρηση**

Μέχρι και την 31.12.2023 ο Όμιλος δεν ενέπιπτε στις διατάξεις του Ν.4548/2018 περί μη χρηματοοικονομικών καταστάσεων (άρθρα 151 και 154) και ως εκ τούτου, δεν υφίσταται προς το παρόν υποχρέωση περί δημοσίευσης των συγκεκριμένων πληροφοριών και κατ' επέκταση των γνωστοποιήσεων που αφορούν στο άρθρο 8 του Κανονισμού Ταξινόμιας της Ε.Ε. 2020/852.

### **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο συνολικός αριθμός ατόμων που απασχολούσε ο Όμιλος και η Εταιρεία για το 2022 ήταν 4.

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 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.

## ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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.

### 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

**Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ.**

#### 1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 120.250.043 Ευρώ, διαιρούμενο σε 138.218.440 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 0,87 Ευρώ. Στις 06.12.2023 Η Εταιρεία ολοκλήρωσε την Δημόσια Προσφορά. Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια πριν από την αφαίρεση των δαπανών της έκδοσης, ανήλθαν σε 30.590.000,00 ευρώ και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8η Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις Μεριδες και στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Η μετοχή της Εταιρείας από την 11η Δεκεμβρίου διαπραγματεύεται στην Κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

## **2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας**

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

## **3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές**

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

<b>Μέτοχος</b>	<b>Άμεση συμμετοχή</b>	<b>Έμμεση συμμετοχή</b>	<b>Σύνολο συμμετοχής</b>
Δέσποινα Παντοπούλου	25,48%	0	25,48%
Τρύφων Νάτσης	25,48%	0	25,48%

## **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 Νοέμβριος 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**

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

- 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.

## Λοιπές Πληροφορίες

### 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](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. Παρόλα αυτά εντός του 2024 θα καταρτιστεί ξεχωριστός Κανονισμός Λειτουργίας του ΔΣ.

Ειδική Πρακτική της παρ. 1.17. ( Αναφορικά με την ύπαρξη ημερολόγιου συνεδριάσεων και ετήσιου προγράμματος δράσης του ΔΣ)	Η προσήκουσα και έγκαιρη εκπλήρωση των καθηκόντων του Δ.Σ. και η ορθή και πλήρης ενημέρωσή του για τη λειτουργία της Εταιρείας, διασφαλίζεται μέσω της συχνής σύγκλησης και συνεδρίασης του Δ.Σ. όταν το επιβάλλουν οι ανάγκες της Εταιρείας ή ο νόμος, και η οποία είναι ευχερής σε κάθε περίπτωση. Η Εταιρεία θα διαμορφώσει εντός του έτους ετήσιο ημερολόγιο συνεδριάσεων του ΔΣ καθώς και ετήσιο πρόγραμμα δράσης
Ειδικές Πρακτικές των παρ. 2.3.1–2.3.4 (αναφορικά με πλαίσιο πλήρωσης θέσεων και διαδοχής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και του Διευθύνοντος Συμβούλου):	Θα καταρτιστεί εντός του 2024.
Ειδική Πρακτική της παρ. 3.3.13. (αναφορικά με εισαγωγική ενημέρωση των νέων μελών Διοικητικού Συμβουλίου και συνεχή ενημέρωση και επιμόρφωση των μελών ΔΣ σε θέματα που αφορούν στην εταιρεία)	Η Εταιρεία έχει ξεκινήσει ήδη και θα ολοκληρώσει εντός της χρήσης 2024, τη διαδικασία επικαιροποίησης και βελτίωσης του προγράμματος εισαγωγικής ενημέρωσης και κατάρτισης των μελών του ΔΣ (induction programme). Επίσης έχει δρομολογηθεί ενημέρωση των μελών του ΔΣ για τις κανονιστικές τους υποχρεώσεις. Στο πλαίσιο της εν ισχύ Πολιτικής Εκπαίδευσης της Εταιρείας παρέχεται στα μέλη του ΔΣ η δυνατότητα περαιτέρω επιμόρφωσής τους προκειμένου να επικαιροποιούν τις γνώσεις τους και τις δεξιότητές τους και να ασκούν αποτελεσματικά τα καθήκοντά τους. Τα εκτελεστικά μέλη του ΔΣ συμμετέχουν συχνά σε συνέδρια, ημερίδες και παρουσιάσεις που οργανώνονται από φορείς εγνωσμένου κύρους.



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

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

### **4. Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας**

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής «ΕΚΛ»), που διαθέτει η Εταιρεία, επικαιροποιήθηκε, από το ΔΣ, κατά την συνεδρίαση του στις 10.09.2023 και περιγράφει την οργανωτική δομή και τις αρμοδιότητες των εταιρικών οργάνων και μονάδων Εταιρείας, καθώς επίσης και βασικές ακολουθούμενες πρακτικές αναφορικά με τη λειτουργία της Εταιρείας, με σκοπό να συμβάλει στη διασφάλιση της διαφάνειας, αριότητας, λειτουργικότητας και αποτελεσματικότητας του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης.

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

### **5. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων**

#### **5.1 Περιγραφή κύριων χαρακτηριστικών και στοιχείων του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου**

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

Το ΣΕΕ έχει ως βασικούς στόχους:

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

Το ΣΕΕ που εφαρμόζει η Εταιρεία εξασφαλίζει:

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

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

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσω της Επιτροπής Ελέγχου, αναπτύσσει άμεση και τακτική επαφή με τους τακτικούς εξωτερικούς ελεγκτές, προκειμένου να λαμβάνει

ενημέρωση από τους τελευταίους σε σχέση με την ορθή λειτουργία του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

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

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

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

## **5.2 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου**

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

Πρωταρχικός σκοπός της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι η συνεχής παρακολούθηση της λειτουργίας της Εταιρείας έτσι ώστε να αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων και κανονιστικής συμμόρφωσης της. Στόχος είναι να εξασφαλιστεί η σύννομη λειτουργία της Εταιρείας, η τήρηση των διαδικασιών και των κατευθυντήριων γραμμών της Διοίκησης, η διαφύλαξη των περιουσιακών στοιχείων της καθώς και η δυνατότητα

έγκαιρης ανάληψης διορθωτικής δράσης για την πρόληψη ή καταστολή ενεργειών που είναι δυνατόν να εκθέσουν σε κίνδυνο τη λειτουργία της.

Ο επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου ορίζεται και ανακαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, έπειτα από πρόταση της Επιτροπής Ελέγχου, στη διαμόρφωση της οποίας συντελεί και η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας, ιδίως αναφορικά με τις αποδοχές του. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητος και αντικειμενικός κατά την άσκηση των καθηκόντων του και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

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

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στην συνεδρίαση του στις 13.11.2023, όρισε Εσωτερικό Ελεγκτή της Εταιρείας την κα. Δημαράκη Μαρία, η οποία ανέλαβε καθήκοντα στις 14/11/2023. Είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική στην άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και τη σχετική επαγγελματική εμπειρία.

## **5.2 Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων**

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

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

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

Η Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης και Διαχείρισης Κινδύνων 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 Μονάδα δύναται και σε εξωτερική ανάθεση σε 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>.

### **5.3 Εξωτερική αξιολόγηση του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου.**

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

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

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

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

### **6. Πλαίσιο Λειτουργίας Εταιρικών Οργάνων**

#### **6.1 Γενική Συνέλευση**

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

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

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

#### **6.2 Διοικητικό Συμβούλιο**

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

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

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

Οι κύριες αρμοδιότητες του ΔΣ περιλαμβάνουν:

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

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

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας κατά την 31.12.2023 έχει ως εξής:

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

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

Κατά τη χρήση 2023 πραγματοποιήθηκαν συνολικά 23 συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Σε όλες τις συνεδριάσεις συμμετείχε το σύνολο των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

### **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 31.12.2023, η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τα κάτωθι μέλη:

Όνοματεπώνυμο	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 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 11.09.2025.

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

Κάθε μέλος της Επιτροπής Ελέγχου, όπως διακριβώθηκε από την 10.09.2023 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 10 φορές κατά το 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων).

#### **Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου**

Κατά τη χρήση 2023 η Επιτροπή Ελέγχου ασχολήθηκε μεταξύ άλλων με την:

- Έγκριση ετήσιου πλάνου εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2023
- Έγκριση ετήσιας έκθεσης εσωτερικού ελέγχου για τη χρήση 2022
- Έγκριση διορισμού Υπεύθυνου Κανονιστικής Συμμόρφωσης
- Έγκριση Ετήσιας Έκθεσης Κανονιστικής Συμμόρφωσης για την χρήση 2022.
- Έγκριση διορισμού Εσωτερικού Ελεγκτή
- Επισκόπηση της Ετήσιας Έκθεσης της χρήσεως του 2022 και ενημέρωση επί του υποχρεωτικού ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως του 2021 από τον τακτικό ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.
- Συγκρότηση της Επιτροπής σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Διαπίστωση και επιβεβαίωση α) της πλήρωσης των προϋποθέσεων καταλληλότητας των κριτηρίων και προϋποθέσεων ανεξαρτησίας, για να διασφαλίζεται η νόμιμη σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου και β) της πλήρωσης των κριτηρίων της επαγγελματικής κατάρτισης, του γνωστικού υποβάθρου και της εμπειρίας, για την θέση του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου.

- Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας Επιτροπής Ελέγχου
- Έγκριση Κανονισμού Λειτουργίας ΜΕΕ
- Έγκριση Πολιτικής & Διαδικασιών Εσωτερικού Ελέγχου
- Έγκριση Εγχειριδίου Διαδικασιών ΜΕΕ
- Έγκριση επικαιροποιημένου Πλάνου Ελέγχων 2023
- Επισκόπηση των Τριμηνιαίων Αναφορών Εσωτερικού Ελέγχου
- Έγκριση εισήγησης Εσωτερικού Ελεγκτή για διενέργεια ελέγχου πληροφοριακών συστημάτων (IT Audit) από εξωτερικό ελεγκτή
- Προετοιμασία και εισήγηση στο ΔΣ της ανάθεσης διενέργειας της περιοδικής αξιολόγησης του Συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας σε ανεξάρτητο αξιολογητή.

Η Ετήσια Έκθεση Πεπραγμένων της Επιτροπής Ελέγχου για το 2023 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 2023 και θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας μετά την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Σεπτέμβριο του 2024.

### **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 31.12.2023 η σύνθεση της ανωτέρω Επιτροπής έχει ως ακολούθως:

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

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων είναι διετής (2 έτη), αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, ήτοι έως 11.09.2025.

#### **Στοιχεία συνεδριάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων**

Η Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων συνεδρίασε 6 φορές κατά το 2023 με πλήρη απαρτία (όλα τα μέλη της συμμετείχαν στο σύνολο των συνεδριάσεων). Τα κύρια θέματα, των οποίων η Επιτροπή επιλήφθηκε κατά τις εν λόγω συνεδριάσεις της, έχουν ως εξής:

- Αξιολόγηση της Αμοιβής του νέου Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου
- Συγκρότηση της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων της Εταιρείας σε σώμα και ορισμός του Προέδρου αυτής.
- Αξιολόγηση νέου μέλους ΔΣ
- Εισήγηση για τη λήψη απόφασης σχετικά με την κάλυψη της θέσης του Εσωτερικού Ελεγκτή της Εταιρείας, αναφορικά με το ύψος της αμοιβής του.

#### **6.3.3. Επενδυτική Επιτροπή**

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

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι διετής.

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής αναφέρονται ενδεικτικώς παρακάτω:

- Καθορισμός των επενδυτικών στόχων καθώς και της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία θα πρέπει να επισκοπείται σε ετήσια, τουλάχιστον, βάση.
- 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 31.12.2023, τριμελούς Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

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

Η θητεία των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής είναι διετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

### **Στοιχεία συνεδριάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής**

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδρίασε 6 φορές κατά το 2023. Η συχνότητα συμμετοχής των μελών της Επενδυτικής Επιτροπής στις συνεδριάσεις της, κατά το έτος 2023, έχει ως ακολούθως:

ΜΕΛΟΣ ΕΠΙΤΡΟΠΗΣ ΑΜΟΙΒΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΨΗΦΙΟΤΗΤΩΝ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ	ΑΡ. ΣΥΝΕΔΡΙΑΣΕΩΝ ΣΤΙΣ ΟΠΟΙΕΣ ΗΤΑΝ ΜΕΛΟΣ	ΣΥΝΟΛΟ ΠΑΡΟΥΣΙΩΝ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣ
Τρύφων Νάτσης	Πρόεδρος	6	6	100%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μέλος	6	5	83%
Ναούμα Τζήκα	Μέλος	6	6	100%

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

- Έγκριση νέας επενδυτικής πολιτικής
- Συγκρότηση Επενδυτικής Επιτροπής σε Σώμα
- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικού συμφωνητικού (reservation agreement) για την πώληση του δικαιώματος επιφανείας διαμερίσματος
- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικού συμφωνητικού μίσθωσης για την μίσθωση αυτοτελούς και ανεξάρτητου καταστήματος
- Έγκριση υπογραφής ιδιωτικών συμφωνητικών μίσθωσης για την μίσθωση γραφειακών χώρων
- Παρακολούθηση πορείας επενδύσεων

## **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-sumvoulio>.

#### ***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 Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Περαιτέρω, είναι Πιστοποιημένη διαμεσολαβήτρια από το Υπουργείο Δικαιοσύνης σε Αστικές και Εμπορικές υποθέσεις.

Σημειώτέον 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.

### **Μάριος Αποστολίνας (Διευθύνων Σύμβουλος)**

Ασκή καθήκοντα Διευθύνοντος Συμβούλου από τον Ιούλιο του 2019. Είναι στέλεχος επιχειρήσεων με πολυετή πείρα σε επίπεδο οργάνωσης, στρατηγικού σχεδιασμού, βελτιστοποίησης λειτουργιών και διαχείρισης προσωπικού. Έχοντας ασχοληθεί με όλους τους τύπους των ακινήτων και απαιτητικά χαρτοφυλάκια, διαθέτει αποδεδειγμένη εμπειρία στο χώρο της ακίνητης περιουσίας. Έχει εμπλακεί επιτυχώς σε θέματα - μεταξύ άλλων - ανάπτυξης, απόκτησης, διαχείρισης, turnaround/αναδιάρθρωσης, εμπορικής προώθησης, αποεπένδυσης, χρηματοδότησης και φορολογίας. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, ήταν Διευθύνων

Σύμβουλος της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ (“ICI”), στην οποία διετέλεσε Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Είναι απόφοιτος του Ο.Π.Α. (Πτυχίο Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, σειρά αποφοίτησης: 1ος). Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο (MPhil) σε Χρηματοοικονομικά Ακίνητης Περιουσίας από το Πανεπιστήμιο του Cambridge (βραβείο RICS για κορυφαία επίδοση), όπου διεξήγαγε εκτεταμένη έρευνα για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Έχει ολοκληρώσει Πρόγραμμα Εκπαίδευσης Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων (Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων), καθώς και Επαγγελματικό Πιστοποιητικό Επενδύσεων και Διαχείρισης Ξενοδοχείων από το Πανεπιστήμιο Cornell. Υπήρξε μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Urban Land Institute Ελλάδας.

#### ***Δρ Τρύφωνας Νάσης (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)***

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

Έχει διδάξει οικονομικά στο πανεπιστήμιο Pennsylvania των ΗΠΑ, όπου έκανε τις μεταπτυχιακές της σπουδές, και στο Princeton, και έχει δημοσιεύσει άρθρα και μελέτες πάνω σε διεθνή οικονομικά θέματα. 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 εργάστηκε σε θέσεις υψηλής ευθύνης ως υπεύθυνη ελέγχου πολλών εταιριών εισηγμένων σε Διεθνή Χρηματιστήρια. Διετέλεσε Group Corporate Auditor στην Hyatt International Tourism Hellas S.A. του ομίλου εταιριών Λασκαρίδη (2005-2006). Ακολούθως επιλέχθηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος στον όμιλο εταιρειών 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 εταιρειών Παπαδάκη (2018-2020). Εργάστηκε ως Finance and Accounts Manager στην NGM Energy S.A. του ομίλου εταιρειών 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 εταιρειών 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.
- Έως πρόσφατα κατείχε την θέση του Group Financial Controller του Ομίλου Δέλτα Τρόφιμα με δραστηριότητες σε Ελλάδα και Εξωτερικό.
- Στο παρελθόν είχε εργασθεί στην Deloitte Λουξεμβούργου στην παροχή ελεγκτικών και συμβουλευτικών υπηρεσιών στον τομέα Private – Equity & Real Estate.
- Πριν από την Deloitte ο κ. Ψάλτης εργάστηκε ως Οικονομικός Αναλυτής και Λογιστής σε διάφορες εταιρείες εισηγμένες στην Ελλάδα και στην Γαλλία.

- Ο κ. Ψάλτης είναι κάτοχος πτυχίου Δημόσιας Διοίκησης από το Πάντειο Πανεπιστήμιο και μεταπτυχιακού τίτλου στο International Business από το Grenoble Ecole de Management. Είναι κάτοχος πιστοποίησης στα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα από το Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, μέλος του Οικονομικού Επιμελητηρίου και κάτοχος άδειας Οικονομολογικού Επαγγέλματος και Φοροτεχνικού Α' τάξεως.

***Δρ. Σοφία Αθανασοπούλου Διευθύντρια Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου***

- Εμπειρία στην διαχείριση περιουσιακών στοιχείων, στην απόκτηση και πώληση ακινήτων, στην προώθηση ακινήτων, στην χρηματοοικονομική ανάλυση και σε αποτιμήσεις, εξαγορές και συγχωνεύσεις.
- 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.
- Διευθύντρια PWC Business Solutions (3,5 έτη)
- Senior Project Manager και Συντονιστής προγράμματος αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Ελληνικού Δημοσίου, Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (6 έτη): Υλοποίηση συναλλαγών συνολικής αξίας υψηλότερης €1 δις.
- Senior Manager Corporate Finance, Kantor Σύμβουλοι Επιχειρήσεων ΑΕ (10 έτη): Ιδιωτικοποιήσεις περιουσιακών στοιχείων, παροχή συμβουλών σε θέματα εξαγορών και συγχωνεύσεων, μελέτες σκοπιμότητας, κατάρτιση επιχειρηματικών σχεδίων, αποτιμήσεις.
- Μέλος Διοικητικού Συμβουλίου Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου ΑΕ, Ελληνικό ΑΕ (2013-2015).
- Διδακτορικό στις Οικονομικές Επιστήμες, Εθνικό και Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών, MSc in Shipping, Trade and Finance - City University, Πτυχίο Διοίκησης Επιχειρήσεων- Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών.

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

Τα μέλη του ΔΣ και τα ανώτατα Διευθυντικά Στελέχη κατά την 31.12.2023 κατείχαν τις ακόλουθες μετοχές της Εταιρείας :

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Αριθμός Μετοχών	Εταιρικό Μερίδιο
Τρύφων Νάτσης	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	35.218.006,00	25,48%
Δέσποινα Παντοπούλου	Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ	35.218.006,00	25,48%
Μάριος Αποστολίνης	Διευθύνων Σύμβουλος	413.841,00	0,30%
Ναούμα Τζήκα	Αντιπρόεδρος, Εκτελεστικό μέλος	229.864,00	0,17%
Μιράντα Ξαφά	Ανεξάρτητο, Μη Εκτελεστικό Μέλος	20.000,00	0,01%
Σοφία Αθανασοπούλου	Διευθύντρια Επενδύσεων & Χαρτοφυλακίου	183.870,00	0,13%
Ιωάννης Ψάλτης	Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών	110.322,00	0,08%

### 9. Λοιπές επαγγελματικές δεσμεύσεις μελών του Διοικητικού Συμβουλίου

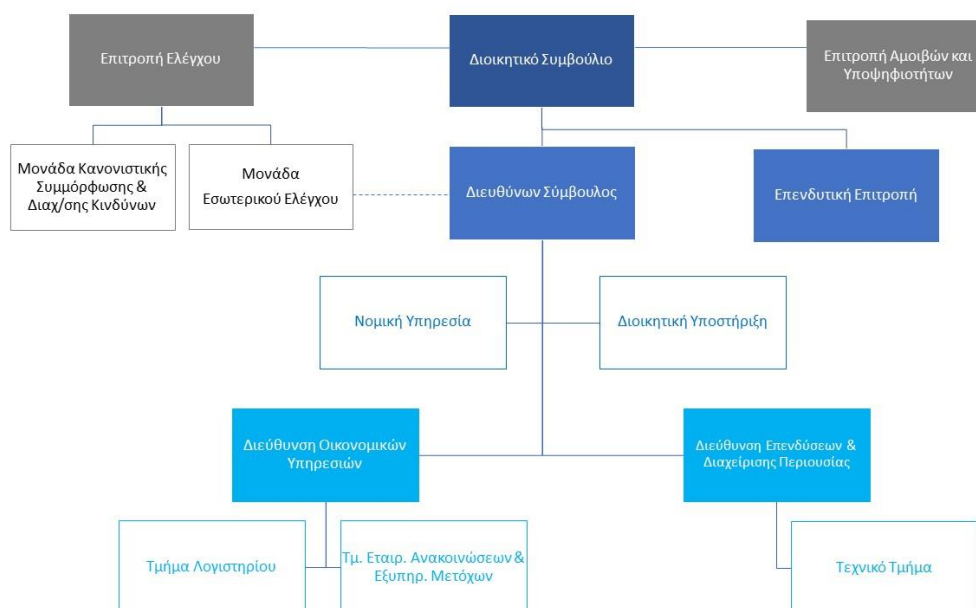
Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν γνωστοποιήσει στην Εταιρεία τις επαγγελματικές τους δεσμεύσεις όπως ίσχυαν στις 31.12.2023. Αυτές απεικονίζονται στον ακόλουθο πίνακα.

Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα
Πλάτων Μονοκρούσος	Hellenic Value Investment Services Company	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος
Ναούμα Τζήκα	Δικηγορικό Γραφείο Κούση	Μέλος Δ.Σ. - Εταίρος
	AZURELLE LIMITED	Μέλος Δ.Σ.
Αλέξανδρος Σαμαράς	A.K. ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος/ Μέτοχος
	TOP TIER I.K.E.	Διαχειριστής και Μέτοχος
Μιράντα Ξαφά	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.
Ελπινίκη Φωτίου	ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.)	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.

## 10. Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης

### 10.1 Οργανωτική Δομή και Οργανόγραμμα

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



Κατά την 31.12.2023 η Εταιρεία απασχολούσε 5 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 επενδύσεών 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 2023 θα αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Εταιρείας πριν την Έγκριση της από τη Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που είναι προγραμματισμένη για τον Σεπτέμβριο του 2024.

## **12. Πολιτική Καταλληλότητας & Πολυμορφίας**

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

Η Πολιτική Καταλληλότητας, Πολυμορφίας και Αξιολόγησης Μελών του ΔΣ, η οποία εγκρίθηκε με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, και έχει καταρτισθεί με βάση το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο και δη σύμφωνα με τη με αριθ. 60/18.09.2020 Εγκύκλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, καθώς επίσης και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης, αποτελεί μέρος του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης σύμφωνα με τα άρθρα 1 έως 24 Ν. 4706/2020, και συνίσταται στο σύνολο των αρχών και κριτηρίων που εφαρμόζονται τουλάχιστον κατά την επιλογή, την αντικατάσταση και την ανανέωση της θητείας των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της ατομικής και συλλογικής καταλληλότητας.

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

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

πεποιθήσεων, περιουσίας, γέννησης, αναπηρίας, ηλικίας ή σεξουαλικού προσανατολισμού.

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

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

### **13. Πολιτική Συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη**

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

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



Σκοπός της Πολιτικής και Διαδικασιών Συνδεδεμένων Μερών είναι να:

- να προσδιορίσει και να περιγράψει την διαδικασία για την διαφάνεια και εποπτεία των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη και στο χαρακτηρισμό αυτών – κατά περίπτωση – ως τρεχουσών.

- Προσδιορίσει το πλαίσιο διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών με συνδεδεμένα μέρη.

- Διασφαλίσει την επάρκεια γνωστοποίησης της Πολιτικής και τα όσα ορίζει η κείμενη νομοθεσία, με τρόπο κατανοητό, σε όλους τους εμπλεκομένους και ειδικότερα, την ορθή δημοσιοποίηση των πληροφοριών και των στοιχείων .

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

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο  
Αθήνα, 12<sup>η</sup> Απριλίου 2024**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ  
Πλάτων Μονοκρούσσος  
ΑΔΤ ΑΚ061313**

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

## Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

## Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2023, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

### Βάση γνώμης

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

### Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

## Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

## Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

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

Σύμφωνα με τη Σημείωση 6 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2023, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 103,49 εκ. για την Εταιρεία και σε € 111,11 εκ. για τον Όμιλο την εν λόγω ημερομηνία (31 Δεκεμβρίου 2022: € 91,63 εκ. για την Εταιρεία και € 99,73 εκ. για τον Όμιλο), ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 7,23 εκατ. για την Εταιρεία και σε € 7,38 εκατ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2023 (31 Δεκεμβρίου 2022: € 3,80 εκ. για την Εταιρεία και € 4,12 εκ. για τον Όμιλο) και έχουν αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2023.

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

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

- Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2023 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 εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2023.
- Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

## Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

## Πώς αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

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, της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές.

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

- Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Στη διαδικασία της αξιολόγησης αυτής χρησιμοποιήσαμε ειδικό εμπειρογνώμονα της εταιρείας μας.
- Εξετάσαμε δειγματοληπτικά τις δαπάνες ανάπτυξης των υπό κατασκευή επενδυτικών ακινήτων.
- Αξιολογήσαμε την ορθότητα και την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.7 και 6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

## Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει 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 ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

## Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και της θυγατρικής της. 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 διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), 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 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

### 2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

### 3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στην θυγατρική της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 27 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### 4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10 Σεπτεμβρίου 2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 4 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

### 5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

## 6. Έκθεση Διασφάλισης επί του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου Αναφοράς

Εξετάσαμε 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) που ορίζεται από τον κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ΕΕ) 2019/815, όπως τροποποιήθηκε με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2020/1989 (εφεξής Κανονισμός ESEF), και τα οποία περιλαμβάνουν τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή ΧΗΤΜΛ (213800DTEZE6R8BZ9K19-2023-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DTEZE6R8BZ9K19-2023-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

### Κανονιστικό πλαίσιο

Τα ψηφιακά αρχεία του Ευρωπαϊκού Ενιαίου Ηλεκτρονικού Μορφότυπου καταρτίζονται σύμφωνα με τον Κανονισμό ESEF και την 2020/C 379/01 Ερμηνευτική Ανακοίνωση της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 10ης Νοεμβρίου 2020, όπως προβλέπεται από το Ν. 3556/2007 και τις σχετικές ανακοινώσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του Χρηματιστηρίου Αθηνών (εφεξής «Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF»). Συνοπτικά το Πλαίσιο αυτό περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τις ακόλουθες απαιτήσεις:

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

Οι απαιτήσεις που ορίζονται από το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF αποτελούν κατάλληλα κριτήρια για να εκφράσουμε συμπέρασμα που παρέχει εύλογη διασφάλιση.

### Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και υποβολή των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται από το Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF, 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 ο σχεδιασμός και η διενέργεια αυτής της εργασίας διασφάλισης, σύμφωνα με την υπ' αρ. 214/4/11-02-2022 Απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Λογιστικής Τυποποίησης και Ελέγχων (ΕΛΤΕ) και τις «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 (εφεξής "Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF"), έτσι ώστε να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου που καταρτίστηκαν από τη διοίκηση σύμφωνα με τον ESEF συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με το ισχύον Κανονιστικό Πλαίσιο ESEF.



Η εργασία μας διενεργήθηκε σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ), όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και επιπλέον έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές υποχρεώσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με το Ν. 4449/2017 και τον Κανονισμό (ΕΕ) 537/2014.

Η εργασία διασφάλισης που διενεργήσαμε καλύπτει περιοριστικά τα αντικείμενα που περιλαμβάνονται στις Κατευθυντήριες Οδηγίες ESEF και διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Εργασιών Διασφάλισης 3000, “Εργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης”. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι η εργασία αυτή θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα αναφορικά με μη συμμόρφωση με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

## Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα εργασία και τα τεκμήρια που αποκτήθηκαν, διατυπώνουμε το συμπέρασμα ότι οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, σε μορφή αρχείου XHTML (213800DTEZE6R8BZ9K19-2023-12-31-el.xhtml), καθώς και το προβλεπόμενο αρχείο XBRL (213800DTEZE6R8BZ9K19-2023-12-31-el.zip) με την κατάλληλη σήμανση, επί των προαναφερόμενων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων και των σημειώσεων επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, έχουν καταρτιστεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονιστικού Πλαισίου ESEF.

Αθήνα, 16 Απριλίου 2024

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 Deloitte Central Mediterranean S.r.l. (“DCM”) countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL, Deloitte NSE LLP and Deloitte Central Mediterranean S.r.l. do not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.



**ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ**

**31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2023**

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	1.533.166	2.030.081	1.529.477	2.028.158
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		12.250	-	12.250	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	111.108.000	99.730.000	103.487.000	91.635.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	8	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.295	17.294	17.295	17.296
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>112.670.711</b>	<b>101.777.375</b>	<b>110.945.180</b>	<b>99.579.612</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις και λοιπές απαιτήσεις	10	1.134.986	1.986.950	1.120.389	1.976.300
Αποθέματα ακινήτων	7	28.353.227	-	28.353.227	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	11	34.037.636	20.764.338	33.371.992	20.610.210
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>63.525.848</b>	<b>22.751.288</b>	<b>62.845.608</b>	<b>22.586.510</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>176.196.559</b>	<b>124.528.663</b>	<b>173.790.787</b>	<b>122.166.122</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	12	120.250.043	105.000.000	120.250.043	105.000.000
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	13	1.528.557	-	1.528.557	-
Λοιπά αποθεματικά	12	13.912.910	262.910	13.912.910	262.910
Κέρδη εις νέον		21.537.928	15.573.899	20.812.679	14.871.683
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής</b>		<b>157.229.438</b>	<b>120.836.809</b>	<b>156.504.188</b>	<b>120.134.593</b>
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.655.305	1.649.547	-	-
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ</b>		<b>158.884.743</b>	<b>122.486.356</b>	<b>156.504.188</b>	<b>120.134.593</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Δανειακές υποχρεώσεις	16	14.241.119	-	14.241.119	-
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	14	805.313	1.043.872	805.313	1.043.872
<b>Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>15.046.432</b>	<b>1.043.872</b>	<b>15.046.432</b>	<b>1.043.872</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	15	1.410.877	885.564	1.408.195	874.786
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	16	419.316	-	419.316	-
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	22	435.191	112.871	412.656	112.871
<b>Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων</b>		<b>2.265.384</b>	<b>998.435</b>	<b>2.240.167</b>	<b>987.657</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>17.311.815</b>	<b>2.042.307</b>	<b>17.286.599</b>	<b>2.031.529</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>176.196.559</b>	<b>124.528.663</b>	<b>173.790.787</b>	<b>122.166.122</b>

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	17	6.106.652	5.640.317	6.108.452	4.932.961
		<b>6.106.652</b>	<b>5.640.317</b>	<b>6.108.452</b>	<b>4.932.961</b>
Καθαρά Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6	7.381.494	4.116.493	7.228.078	3.801.824
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	18	(709.543)	(756.450)	(642.096)	(590.631)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	19	(1.271.981)	(520.267)	(1.271.981)	(520.267)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	20	(553.905)	(439.597)	(532.918)	(395.470)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9	(78.886)	(52.253)	(78.514)	(47.428)
Κέρδη από αγορά συμμετοχής σε θυγατρική	29	-	722.308	-	-
Καθαρές ζημιές από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	10	(60.153)	-	(60.153)	-
Λοιπά έσοδα		13.683	44.515	-	44.015
Λοιπά έξοδα		(91.758)	(60.144)	(89.858)	(55.933)
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>10.735.603</b>	<b>8.694.922</b>	<b>10.661.010</b>	<b>7.169.072</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21	29.760	118	29.760	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21	(8.330)	(25.878)	(8.221)	(25.481)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>10.757.033</b>	<b>8.669.162</b>	<b>10.682.550</b>	<b>7.143.591</b>
Φόρος	22	(719.296)	(180.513)	(673.604)	(162.518)
<b>Κέρδη χρήσης μετά από φόρους</b>		<b>10.037.736</b>	<b>8.488.649</b>	<b>10.008.946</b>	<b>6.981.073</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα χρήσης</b>		<b>10.037.736</b>	<b>8.488.649</b>	<b>10.008.946</b>	<b>6.981.073</b>
<b>Αναλογούντα σε:</b>					
Μετόχους της Εταιρείας:		10.031.978	8.494.469		
Μετόχους μη ελεγχόμενων συμμετοχών:		5.758	(5.820)		
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά & μειωμένα		0,0937	0,0809	0,0935	0,0665

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>105.000.000</b>	-	<b>10.159</b>	<b>230.065</b>	-	<b>9.929.792</b>	-	<b>115.170.016</b>
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	8.494.469	(5.820)	8.488.649
Αποτελέσματα συγχώνευσης θυγατρικής	30	-	-	7.539	15.147	-	(32.846)	-	(10.159)
Μέρισματα		-	-	-	-	-	(2.817.516)	-	(2.817.516)
Εξαγορά θυγατρικής	29	-	-	-	-	-	-	1.655.367	1.655.367
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>105.000.000</b>	-	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	-	<b>15.573.899</b>	<b>1.649.547</b>	<b>122.486.356</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>105.000.000</b>	-	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	-	<b>15.573.899</b>	<b>1.649.547</b>	<b>122.486.356</b>
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	10.031.978	5.758	10.037.736
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.047.443)	-	-	-	-	-	(1.047.443)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	(13.650.000)	-	-	-	13.650.000	-	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	28.900.043	2.576.000	-	-	-	-	-	31.476.043
Μέρισματα		-	-	-	-	-	(4.067.950)	-	(4.067.950)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>120.250.043</b>	<b>1.528.557</b>	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	<b>13.650.000</b>	<b>21.537.928</b>	<b>1.655.305</b>	<b>158.884.743</b>

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022</b>		<b>105.000.000</b>	-	-	-	-	<b>4.797.893</b>	<b>109.797.893</b>
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	6.981.073	6.981.073
Αποτελέσματα συγχώνευσης θυγατρικής Μέρισματα	30	-	-	17.698	245.212	-	5.910.233	6.173.143
		-	-	-	-	-	(2.817.516)	(2.817.516)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022</b>		<b>105.000.000</b>	-	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	-	<b>14.871.683</b>	<b>120.134.593</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023</b>		<b>105.000.000</b>	-	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	-	<b>14.871.683</b>	<b>120.134.593</b>
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	10.008.946	10.008.946
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	13	-	(1.047.443)	-	-	-	-	(1.047.443)
Σχηματισμός ειδικού αποθεματικού από μείωση ονομαστικής αξίας μετοχής	12	(13.650.000)	-	-	-	13.650.000	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12	28.900.043	2.576.000	-	-	-	-	31.476.043
Μέρισματα		-	-	-	-	-	(4.067.950)	(4.067.950)
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023</b>		<b>120.250.043</b>	<b>1.528.557</b>	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	<b>13.650.000</b>	<b>20.812.679</b>	<b>156.504.189</b>

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>				
Κέρδη προ φόρων	10.757.033	8.669.162	10.682.550	7.143.591
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>				
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9 78.886	52.253	78.514	47.428
Αμοιβές στο προσωπικό με την μορφή δωρεάν μετοχών	656.029	-	656.029	-
Κέρδη από αγορά συμμετοχής σε θυγατρική	29 -	(722.308)	-	-
Καθαρές ζημιές από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	60.153	-	60.153	-
Καθαρά Κέρδη από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	6 (7.381.494)	(4.116.493)	(7.228.078)	(3.801.824)
Συναλλαγματικές διαφορές	72.577	32.866	72.577	32.866
Χρηματοοικονομικά έσοδα	21 (29.760)	(118)	(29.760)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	21 8.330	25.878	8.221	25.481
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u></b>				
Μείωση / (αύξηση) Εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων	(314.422)	(1.396.932)	(293.271)	(1.401.054)
Αύξηση / (μείωση) Προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων	135.859	508.207	126.751	541.835
Αγορές αποθεμάτων ακινήτων	(26.559.182)	-	(26.559.182)	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα καταβεβλημένα	(8.330)	(25.878)	(8.221)	(25.481)
Καταβλημένοι φόροι	(396.976)	(128.353)	(373.818)	(100.486)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>(22.921.298)</b>	<b>2.898.284</b>	<b>(22.807.536)</b>	<b>2.462.356</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>				
Αγορές ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	9 (51.472)	(516.949)	(49.335)	(514.553)
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6 (3.949.925)	(5.293.007)	(4.510.715)	(5.009.445)
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	29 -	(5.701.776)	-	(5.899.158)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	66.626	-	-	-
Χρηματοοικονομικά έσοδα εισπραχθέντα	29.760	-	29.760	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(3.905.011)</b>	<b>(11.511.732)</b>	<b>(4.530.290)</b>	<b>(11.423.157)</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	12 30.590.000	-	30.590.000	-
Αναληφθέντα Δάνεια	16 15.000.000	-	15.000.000	-
Αποπληρωμές Δανείων	(375.000)	-	(375.000)	-
Κόστος έκδοσης νέων μετοχών	(1.047.443)	-	(1.047.443)	-
Διανομή μερίσματος	(4.067.950)	(2.817.516)	(4.067.950)	(2.817.516)
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>40.099.607</b>	<b>(2.817.516)</b>	<b>40.099.607</b>	<b>(2.817.516)</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>	<b>13.273.298</b>	<b>(11.430.964)</b>	<b>12.761.782</b>	<b>(11.778.316)</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>20.764.338</b>	<b>32.195.302</b>	<b>20.610.210</b>	<b>29.462.610</b>
Εισροή διαθεσίμων από απορρόφηση θυγατρικής	-	-	-	2.925.917
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>34.037.636</b>	<b>20.764.338</b>	<b>33.371.992</b>	<b>20.610.210</b>

## ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

### 1. Γενικές πληροφορίες

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

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

Η έδρα της Εταιρείας καθώς και η κύρια δραστηριότητά της είναι στην Ελλάδα και η διεύθυνσή της είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000 και η διάρκειά της, σύμφωνα με το καταστατικό της έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια από την ίδρυση της, ήτοι μέχρι την 14.12.2068.

Η Εταιρεία μαζί με την θυγατρική της «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

Η Γενική Συνέλευση εξέλεξε ομόφωνα νέο οχταμελές Διοικητικό Συμβούλιο με διετή θητεία, κατ' εφαρμογή του άρθρου 24, παρ. 1 & 2 του τροποποιημένου καταστατικού της Εταιρείας και όρισε τρία ανεξάρτητα μέλη, σύμφωνα με τις προβλέψεις του άρθρου 9 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει.

Κατά την εκλογή από τη Γενική Συνέλευση των ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών του ΔΣ διαπιστώθηκε ότι αυτά πληρούσαν τα κριτήρια ανεξαρτησίας. Περαιτέρω σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 3 του Ν. 4706/2020 το Διοικητικό Συμβούλιο διαπίστωσε, κατόπιν επανεξέτασης, πριν τη δημοσιοποίηση της ετήσιας οικονομικής έκθεσης ότι τα ως άνω ανεξάρτητα μέλη του ΔΣ εξακολουθούν να πληρούν τα κριτήρια ανεξαρτησίας σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 9 παρ. 1 και 2 του Ν. 4706/2020 και στην πολιτική καταλληλότητας της Εταιρείας.

Στο πλαίσιο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δυνάμει της από 11ης Σεπτεμβρίου 2023 απόφασής του ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με την ακόλουθη σύνθεση :

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

Από την 11.12.2023 και μετά από δημόσια προσφορά, οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Την 31.12.2023 η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας είχε ως εξής:



<b>Μέτοχος</b>	<b>Ποσοστό συμμετοχής</b>
Τρύφων και Δέσποινα Νάτση	51%
Banque Pictet and CIE S.A. Client Omnibus Account	11%
Stuart Grant Roden	7%
Λοιποί μέτοχοι	31%
	<b>100%</b>

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 12 Απριλίου 2024 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.orilina.com](http://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 2023, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

## **2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες**

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2023 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση**

- ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών»: Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.
- ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων»: Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις.

### **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.

- ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της εταιρείας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1.
- ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Ρήτρες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι μόνο οι ρήτρες με τις οποίες μια εταιρεία απαιτείται να συμμορφώνεται πριν ή κατά τη λήξη της περιόδου αναφοράς επηρεάζουν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης για τουλάχιστον δώδεκα μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς (και συνεπώς πρέπει να ληφθούν υπόψη κατά την αξιολόγηση της κατάταξης μιας υποχρέωσης ως βραχυπρόθεσμης ή μακροπρόθεσμης). Τέτοιες ρήτρες επηρεάζουν το κατά πόσο το δικαίωμα υπάρχει στο τέλος της περιόδου αναφοράς, ακόμη και αν η συμμόρφωση με τις ρήτρες αξιολογείται μετά την ημερομηνία αναφοράς. Το δικαίωμα αναβολής του διακανονισμού μιας υποχρέωσης δεν επηρεάζεται αν

μια εταιρεία απαιτείται μόνο να συμμορφώνεται με ρήτρες μετά την περίοδο αναφοράς. Όμως, εάν το δικαίωμα της εταιρείας να αναβάλλει το διακανονισμό μιας υποχρέωσης εξαρτάται από τη συμμόρφωση της εταιρείας με ρήτρες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς, η εταιρεία γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν τον κίνδυνο να καταστούν οι υποχρεώσεις πληρωτέες εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς.

- ΔΛΠ 7 (Τροποποιήσεις) «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2024): Οι τροποποιήσεις προσθέτουν έναν στόχο γνωστοποίησης στο ΔΛΠ 7 που αναφέρει ότι μια εταιρεία πρέπει να γνωστοποιεί πληροφορίες σχετικά με τις συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις επιπτώσεις αυτών των συμφωνιών στις υποχρεώσεις και στις ταμειακές ροές της εταιρείας και την έκθεση της εταιρείας σε κίνδυνο ρευστότητας. Σύμφωνα με τις υφιστάμενες οδηγίες εφαρμογής για το ΔΠΧΑ 7, μια εταιρεία υποχρεούται να γνωστοποιεί μια περιγραφή του πώς διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας που προκύπτει από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν ως πρόσθετο παράγοντα το εάν η εταιρεία έχει αποκτήσει ή έχει πρόσβαση σε συμφωνίες χρηματοδότησης από προμηθευτές που παρέχουν στην εταιρεία εκτεταμένους όρους πληρωμής ή παρέχουν στους προμηθευτές της εταιρείας πρόωρους όρους πληρωμής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.

### **2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα**

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

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να ξεπερνά τα €33.000 χιλιάδες και €34.000 χιλιάδες αντίστοιχα την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου, 2023 καθώς και σημαντική κερδοφορία η οποία δημιουργεί ταμειακές ροές ικανές να εξυπηρετήσουν τον υφιστάμενο ομολογιακό δανεισμό τους και να εκπληρώσουν τις λοιπές υποχρεώσεις τους στο άμεσο μέλλον.

### **2.4 Θυγατρικές**

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που

προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

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

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

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

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

## **2.5 Συναλλαγματικές μετατροπές**

### *(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης*

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

### *(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα*

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

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

### *(γ) Εταιρείες του Ομίλου*

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

## **2.6 Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.7 Επενδύσεις σε ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα καθώς και ακίνητα τα οποία

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.8 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

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

## **2.9 Αποθέματα Ακινήτων**

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

## **2.10 Μισθώσεις**

*(α) Ο Όμιλος ως εκμισθωτής*

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

*β) Ο Όμιλος ως μισθωτής*

Οι συμβάσεις του Ομίλου αφορούν κατ' αποκλειστικότητα κτίρια.

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ενσώματα πάγια, στην κατηγορία δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, και

υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετρύται 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 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 επιμετρύονται 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 επανεπιμετρύται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

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

### **2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία**

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

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

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

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



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

## **2.12 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις**

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

## **2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα**

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

## **2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο**

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

## **2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις**

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

## **2.16 Δανεισμός**

### **Δανειακές Υποχρεώσεις**

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

### **Δαπάνες Δανεισμού**

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

## **2.17 Διανομή μερισμάτων**

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

## **2.18 Λειτουργικοί Τομείς**

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

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

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

## **2.19 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 24, ως 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.

## **2.20 Φορολογία**

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

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

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

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

### **2.21 Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών**

Εργαζόμενοι του Ομίλου (συμπεριλαμβανομένων των διοικητικών στελεχών) ενδέχεται να λαμβάνουν/ λάβουν αμοιβές με μορφή παροχών σε Συμμετοχικούς τίτλους της 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

### **2.22 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους**

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

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

### **2.23 Αναγνώριση εσόδου**

α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης

Ο Όμιλος εκμισθώνει 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 που γίνονται απαιτητά. Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”), για την οποία ο Όμιλος έχει αξιολογήσει πως δρα ως αντιπρόσωπος (“agent”). Κατά συνέπεια, τα έσοδα από την επανατιμολόγηση κοινοχρήστων παρουσιάζονται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

### 2.24 Στρογγυλοποιήσεις ποσών

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

## 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

### 3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

#### α) Κίνδυνος αγοράς

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών λόγω ενδεχόμενης μεταβολής αξίας των ακινήτων και μείωσης των μισθωμάτων. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και 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 ουσιαστικός. Η Διοίκηση παρακολουθεί

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

Στο έτος 2023, 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 45 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα.

### **γ) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

#### *Εμπορικές απαιτήσεις*

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses). Πολιτική της εταιρείας είναι να εξετάζει την επισφάλεια των απαιτήσεων οι οποίες είναι ληξιπρόθεσμες και απαιτητές για διάστημα μεγαλύτερο των 180 ημερών.

Ο Όμιλος την 31.12.2023 διαθέτει εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες μισθωτές, ύψους € 522 χιλιάδων (31.12.2022: € 502 χιλιάδες). Για περισσότερες πληροφορίες, γίνεται εκτενή αναφορά στην Σημείωση 10.

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει 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 τοποθετημένες διαθεσίμων, ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

### **δ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

Η αποτελεσματική διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την

αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). Ο δείκτης γενικής ρευστότητας είναι ο λόγος των βραχυπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων (κυκλοφορούν ενεργητικό) προς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων όπως παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

#### Ο Όμιλος

<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Κυκλοφορούν Ενεργητικό</b>	63.525.848	22.751.288
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	2.265.384	998.435
<b>Γενική Ρευστότητα</b>	<b>28,0</b>	<b>22,8</b>

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρεία και του Ομίλου για τις χρήσεις που έληξαν την 31.12.2023 και 31.12.2022 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 2023

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

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

#### Χρήση 2022

<b>Ο Όμιλος</b>	<b>Μέχρι 1 έτος</b>	<b>1 έως 2 έτη</b>	<b>2 έως 5 έτη</b>	<b>πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	885.564	-	-	-	885.564
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	296.143	691.745	55.985	1.043.873
	<b>885.564</b>	<b>296.143</b>	<b>691.745</b>	<b>55.985</b>	<b>1.929.437</b>

<b>Η Εταιρεία</b>	<b>Μέχρι 1 έτος</b>	<b>1 έως 2 έτη</b>	<b>2 έως 5 έτη</b>	<b>πάνω από 5 έτη</b>	<b>Σύνολο</b>
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	874.786	-	-	-	<b>874.786</b>
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	296.143	691.745	55.985	<b>1.043.873</b>
	<b>874.786</b>	<b>296.143</b>	<b>691.745</b>	<b>55.985</b>	<b>1.918.659</b>

### 3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

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

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

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

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

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

Δείκτης Μόχλευσης	Όμιλος		Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Δανειακές Υποχρεώσεις	14.660.435	0	14.660.435	0
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	34.037.636	20.764.338	33.371.992	20.610.210
<b>Καθαρός Δανεισμός (α)</b>	<b>-19.377.201</b>	<b>-20.764.338</b>	<b>-18.711.557</b>	<b>-20.610.210</b>
Σύνολο Ενεργητικού	176.196.559	124.528.663	173.790.787	122.166.122
Μείον: Ταμειακά Διαθέσιμα	34.037.636	20.764.338	33.371.992	20.610.210
<b>Σύνολο Ενεργητικού (β)</b>	<b>142.158.923</b>	<b>103.764.325</b>	<b>140.418.795</b>	<b>101.555.912</b>
<b>Συντελεστής Μόχλευσης (α/β)</b>	<b>-13,6%</b>	<b>-20,0%</b>	<b>-13,3%</b>	<b>-20,3%</b>

### 4. Λειτουργικοί Τομείς

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

- Τομέας γραφείων
- Τομέας καταστημάτων
- Τομέας μικτής χρήσης

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

01.01.2023 - 31.12.2023	Ο Όμιλος				Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>2.645.229</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	-	<b>6.106.652</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	7.381.494	7.381.494
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-709.543	-709.543
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-1.271.981	-1.271.981
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-553.905	-553.905
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-78.886	-78.886
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-60.153	-60.153
Λοιπά έσοδα	-	-	-	13.683	13.683
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-91.738	-91.738
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>2.645.229</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>4.628.951</b>	<b>10.735.603</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα				29.760	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα				-8.330	-8.330
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>2.645.229</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>4.650.380</b>	<b>10.757.033</b>
Φόρος				-719.296	-719.296
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.645.229</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>3.931.084</b>	<b>10.037.736</b>



01.01.2023 - 31.12.2023	Η Εταιρεία				Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>2.647.029</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	-	<b>6.108.452</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	7.228.078	7.228.078
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-642.096	-642.096
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-1.271.981	-1.271.981
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-532.918	-532.918
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-78.514	-78.514
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-60.153	-60.153
Λοιπά έσοδα	-	-	-	0	0
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-89.858	-89.858
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>2.647.029</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>4.552.558</b>	<b>10.661.010</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα				29.760	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα				-8.211	-8.211
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>2.647.029</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>4.574.107</b>	<b>10.682.559</b>
Φόρος				-673.604	-673.604
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.647.029</b>	<b>2.873.411</b>	<b>588.012</b>	<b>3.900.503</b>	<b>10.008.955</b>

Ο Όμιλος

01.01.2022 - 31.12.2022

	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>2.373.490</b>	<b>3.059.607</b>	<b>207.220</b>	-	<b>5.640.317</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	4.116.493	4.116.493
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-756.450	-756.450
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-520.267	-520.267
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-439.597	-439.597
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-52.253	-52.253
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	722.308	722.308
Λοιπά έσοδα	-	-	-	44.515	44.515
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-60.144	-60.144
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>2.373.490</b>	<b>3.059.607</b>	<b>207.220</b>	<b>3.054.606</b>	<b>8.694.923</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	118	118
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	-25.878	-25.878
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>2.373.490</b>	<b>3.059.607</b>	<b>207.220</b>	<b>3.028.845</b>	<b>8.669.162</b>
Φόρος	-	-	-	-180.513	-180.513
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.373.490</b>	<b>3.059.607</b>	<b>207.220</b>	<b>2.848.333</b>	<b>8.488.649</b>

01.01.2022 - 31.12.2022

	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
<b>Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων</b>	<b>2.360.389</b>	<b>2.365.352</b>	<b>207.220</b>	-	<b>4.932.961</b>
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	3.801.824	3.801.824
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-590.631	-590.631
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-520.267	-520.267
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-395.470	-395.470
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-47.428	-47.428
Λοιπά έσοδα	-	-	-	44.015	44.015
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-55.933	-55.933
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>	<b>2.360.389</b>	<b>2.365.352</b>	<b>207.220</b>	<b>2.236.111</b>	<b>7.169.072</b>
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	-25.481	-25.481
<b>Κέρδη προ φόρων</b>	<b>2.360.389</b>	<b>2.365.352</b>	<b>207.220</b>	<b>2.210.630</b>	<b>7.143.591</b>
Φόρος	-	-	-	-162.518	-162.518
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>2.360.389</b>	<b>2.365.352</b>	<b>207.220</b>	<b>2.048.112</b>	<b>6.981.073</b>

## 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.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>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	99.730.000	83.605.000	91.635.000	66.800.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.684.612	4.744.701	3.245.402	4.744.701
Προσθήκες ακινήτων από απόκτηση θυγατρικής	-	8.090.500	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	1.378.520	548.306	1.378.520	264.745
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(66.626)	-	-	-
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	17.543.730
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων σε ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	(1.520.000)	-	(1.520.000)
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επενδυτικά ακίνητα	-	145.000	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	7.381.494	4.116.493	7.228.078	3.801.824
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>111.108.000</b>	<b>99.730.000</b>	<b>103.487.000</b>	<b>91.635.000</b>

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14η Δεκεμβρίου 2018, ότε και συστήθηκε. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία καθώς και δικαιώματα, μετοχές, ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 & 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, ξεπερνούν το 80% του ενεργητικού της.

Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ.

Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 26.350 χιλιάδες ευρώ. Το ακίνητο αφορά οικόπεδο για την ανάπτυξη κατοικιών με σκοπό την πώληση τους και παρουσιάζεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2023 ως απόθεμα στο κόστος κτήσης του. Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.650 χιλιάδες ευρώ. Επίσης στο 2023, η Εταιρεία αγόρασε από τη θυγατρική της «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.» επενδυτικά ακίνητα που αφορούν σε οικιστικές αποθήκες στην περιοχή της Θέρμης στη Θεσσαλονίκη και σε οικόπεδα στην περιοχή Mediterranean Cosmos στην εθνική οδό Θεσσαλονίκης – Μουδανιών, με τίμημα 567 χιλιάδες ευρώ.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και «Cushman & Wakefield Proprius».

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2023, έχουν ως εξής:

Για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	50.412.084 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	282.555 €	7,25% - 9,10%	5,75% - 7,85%
Γραφεία	39.347.916 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	259.337 €	9,10% - 9,25%	6,75% - 8,25%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.810.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608 €	9,15%	13,00%
Δικαιώματα επί γηπέδων	7.270.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	151.658 €	9,00%	7,00%
Γήπεδα	2.550.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.335 €	-	7,00%
Γήπεδα	7.615.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	129.259 €	9,15%	7,25%
Λοιπές χρήσεις	57.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	7.232 €	9,15%	13,00%
<b>Σύνολο</b>	<b>111.108.000 €</b>		<b>955.984 €</b>		

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	50.412.084 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	282.555 €	7,25% - 9,10%	5,75% - 7,85%
Γραφεία	39.347.916 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	259.337 €	9,10% - 9,25%	6,75% - 8,25%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.810.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608 €	-	6,75%
Δικαιώματα επί γηπέδων	7.270.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	151.658 €	9,00%	7,00%
Γήπεδα	2.550.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.335 €	-	7,00%
Λοιπές χρήσεις	51.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	6.433 €	9,15%	13,00%
<b>Σύνολο</b>	<b>103.487.000 €</b>		<b>825.926 €</b>		

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 2,00%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,75% - 13,00%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,25% - 9,25%

#### Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2023, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 2.792.212€ αυξημένη / 2.757.293€ μειωμένη. Αντίστοιχα για το την 31.12.2022, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 2.219.141€ αυξημένη / 2.180.738€ μειωμένη.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές). Κατά τη διάρκεια της

περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εκτός από τα οικόπεδα όπου θεωρεί ότι δεν υφίσταται κίνδυνος προς ασφάλιση.

## 7. Αποθέματα ακινήτων

Το σύνολο των αποθεμάτων τις Εταιρείας και του Ομίλου, αφορά την αγορά δικαιώματος επί οικοπέδου στη Ζώνη Ανάπτυξης Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού και την ανάπτυξη κατοικιών επί του οικοπέδου αυτού με σκοπό την πώλησή τους. 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 31.12.2023 προέβη και σε εκτίμηση της εύλογης τους αξίας, η οποία ανέρχονταν στα **34,93 εκ ευρώ**. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει το κόστος των αποθεμάτων για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

	<b>31.12.2023</b>
Κόστος αγοράς δικαιώματος επί οικοπέδου	26.350.000
Κεφαλαιουχικές δαπάνες αμοιβών τρίτων	1.182.711
Κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού	820.516
<b>Συνολικό κόστος αποθεμάτων</b>	<b>28.353.227</b>

## 8. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

*Ποσά σε Ευρώ*

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	<b>31.12.2023</b>
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158
<b>Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές</b>			<b>5.899.158</b>

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής κατά την 31.12.2023 ανήλθε στις 7.621 χιλιάδες ευρώ.

Η κίνηση των συμμετοχών σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, αναλύεται ως εξής:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Κόστος συμμετοχών έναρξη χρήσης	<b>5.899.158</b>	<b>14.055.066</b>
Απορρόφηση θυγατρικής ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	-	(14.055.066)
Απόκτηση θυγατρικής ΛΗΜΑΡ	-	5.899.158
<b>Κόστος συμμετοχών τέλος χρήσης</b>	<b>5.899.158</b>	<b>5.899.158</b>

## 9. Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

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

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Κόστος</b>				
1 Ιανουαρίου 2022	156.851	52.906	-	<b>209.757</b>
Προσθήκες	-	59.697	457.252	<b>516.949</b>
Μειώσεις	-	(1.850)	-	<b>(1.850)</b>
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	1.520.000	20.804	-	<b>1.540.804</b>
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(156.851)	-	-	<b>(156.851)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.520.000</b>	<b>131.557</b>	<b>457.252</b>	<b>2.108.809</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
1 Ιανουαρίου 2022	11.851	28.623	-	<b>40.474</b>
Αποσβέσεις χρήσης	34.210	18.043	-	<b>52.253</b>
Μειώσεις	-	(2.148)	-	<b>(2.148)</b>
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(11.851)	-	-	<b>(11.851)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>34.210</b>	<b>44.519</b>	-	<b>78.728</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.485.790</b>	<b>87.038</b>	<b>457.252</b>	<b>2.030.081</b>



## Εταιρεία

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

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
<b>Κόστος</b>				
1 Ιανουαρίου 2022	-	32.102	-	<b>32.102</b>
Προσθήκες	-	57.301	457.252	<b>514.553</b>
Μειώσεις	-	(1.850)	-	<b>(1.850)</b>
Προσθήκες από συγχώνευση θυγατρικής	1.520.000	20.804	-	<b>1.540.804</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.520.000</b>	<b>108.357</b>	<b>457.252</b>	<b>2.085.609</b>
<b>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</b>				
1 Ιανουαρίου 2022	-	12.175	-	<b>12.175</b>
Αποσβέσεις χρήσης	30.400	17.028	-	<b>47.428</b>
Μειώσεις	-	(2.152)	-	<b>(2.152)</b>
<b>31 Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>30.400</b>	<b>27.051</b>	-	<b>57.451</b>
<b>Αναπόσβεστη αξία την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2022</b>	<b>1.489.600</b>	<b>81.306</b>	<b>457.252</b>	<b>2.028.158</b>

## 10. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	522.701	501.917	522.701	501.917
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	256.352	12.957	256.352	12.957
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	338.975	-	324.378	-
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	1.450.000	-	1.450.000
Λοιπές απαιτήσεις	79.228	24.193	79.228	13.543
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(152.118)	(212.271)	(152.118)
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.134.986</b>	<b>1.986.950</b>	<b>1.120.389</b>	<b>1.976.300</b>

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

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

Μη επισφαλείς εμπορικές απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πλήρως εξυπηρετούμενες απαιτήσεις:	310.431	253.896	310.431	253.896
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	-	8.990	-	8.990
<b>Σύνολο μη επισφαλών εμπορικών απαιτήσεων</b>	<b>310.431</b>	<b>265.647</b>	<b>310.431</b>	<b>265.647</b>

Στο τρέχον έτος η Εταιρεία αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των εμπορικών απαιτήσεων σχημάτισε πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους **60.153** ευρώ. Η κίνηση της πρόβλεψης έχει ως εξής:

<b>Υπόλοιπο 1.1.2022</b>	<b>152.118</b>
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	-
Διαγραφές απαιτήσεων	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2022</b>	<b>152.118</b>
<b>Υπόλοιπο 1.1.2023</b>	<b>152.118</b>
Σχηματισμός νέων προβλέψεων στη χρήση	60.153
Διαγραφές απαιτήσεων	-
<b>Υπόλοιπο 31.12.2023</b>	<b>212.271</b>

## 11. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ταμείο	8.594	6.992	7.866	5.987
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	33.713.192	19.692.113	33.048.277	19.538.990
Καταθέσεις όψεως σε JPY	315.849	1.065.234	315.849	1.065.234
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>34.037.636</b>	<b>20.764.338</b>	<b>33.371.992</b>	<b>20.610.210</b>

Η μεταβολή στις καταθέσεις όψεως της Εταιρείας και του Ομίλου οφείλεται κυρίως στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με καταβολή μετρητών η οποία πιστοποιήθηκε την 8<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023.

## 12. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Την 31.12.2023 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με ταυτόχρονη εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών στο τρέχον έτος, ανέρχεται στο ποσό των 120.250.042,80 ευρώ και αποτελείται από 138.218.440 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 0,87 ευρώ.

Στη χρήση του 2023 η Εταιρεία σχημάτισε ειδικό αποθεματικό ύψους 13.650.000 ευρώ από την μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της από 1,00 ευρώ σε 0,87€, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 Ν.4548/2018. Το αποθεματικό αυτό θα χρησιμοποιηθεί μόνο προς το σκοπό της εκ νέου κεφαλαιοποίησης του

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πραγματοποιήθηκε σε συνέχεια της απόφασης της από 11 Σεπτεμβρίου 2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης με α) καταβολή μετρητών κατά το συνολικό ποσό των € 28.014.000, με την έκδοση 32.200.000 νέων κοινών μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,87 εκάστης με πλήρη κάλυψη του ποσού της Αύξησης και με β) κεφαλαιοποίηση κερδών παρελθουσών χρήσεων στο πλαίσιο της Αύξησης με Κεφαλαιοποίηση Κερδών κατά το ποσό των €886.042,80 , με την έκδοση συνολικά 1.018.440 νέων, κοινών, ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,87 εκάστη, οι οποίες διατέθηκαν δωρεάν ως άνω.

Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία διαθέτει επιπλέον, αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 1.528.557 ευρώ, αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία 17.698 ευρώ και τακτικό αποθεματικό 245.212 ευρώ. Την 31.12.2023 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

### 13. Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο

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

	<b>31.12.2023</b>
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	2.576.000
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	<u>(1.047.443)</u>
	<b><u>1.528.557</u></b>

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

### 14. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	805.313	1.043.872	805.313	1.043.872
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>805.313</b>	<b>1.043.872</b>	<b>805.313</b>	<b>1.043.872</b>

### 15. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Προμηθευτές	873.998	147.222	871.316	145.767
Φόροι - τέλη	89.383	207.495	89.383	199.213
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	96.527	453.422	96.527	453.422
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	319.274	50.000	319.274	50.000
Λοιπές υποχρεώσεις	31.695	27.425	31.695	26.384
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.410.877</b>	<b>885.564</b>	<b>1.408.195</b>	<b>874.786</b>

Η αύξηση των προμηθευτών της Εταιρείας και του Ομίλου την 31 Δεκεμβρίου 2023 σε σύγκριση με την 31 Δεκεμβρίου 2022 οφείλεται κυρίως σε υποχρεώσεις προς τους συμβούλους για την εισαγωγή της Εταιρείας στο ΧΑΑ και υποχρεώσεις προς μελετητές για την έκδοση οικοδομικής αδειας επί ακινήτου της Εταιρείας. Οι Προμηθευτές και Λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

## 16. Δανειακές υποχρεώσεις

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

Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με επιτόκιο βάσης το EURIBOR τριμήνου και περιθώριο 2,5%, ενώ Εταιρεία μέχρι και την 31.12.2023 είχε εκταμιεύσει συνολικά το ποσό των 15.000 χιλιάδων ευρώ. Κατά την ημερομηνία αυτή, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προσέγγιζε την λογιστική τους αξία.

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

Στη χρήση του 2023, η Εταιρεία συμμορφώθηκε με όλους τους συμβατικούς όρους του ομολογιακού δανείου της.

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα υπόλοιπα και τη ληκτότητα του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου:

		<b>Ο Όμιλος και η Εταιρεία</b>	
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ομολογιακό δάνειο		14.241.119	-
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου		375.000	-
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης περιόδου		44.316	-
	<b>Σύνολο</b>	<b>14.660.435</b>	<b>-</b>
		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)		1.556.994	-
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη		6.142.721	-
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι έως το έτος 2029		12.285.849	-
	<b>Σύνολο</b>	<b>19.985.564</b>	<b>-</b>

## 17. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>
Καταστήματα	2.873.411	3.059.607	2.873.411	2.365.352
Γραφεία	2.645.229	2.373.490	2.647.029	2.360.389
Μικτή χρήση	588.012	207.220	588.012	207.220
	<b>6.106.652</b>	<b>5.640.317</b>	<b>6.108.</b>	<b>4.932.961</b>

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

### Η Εταιρεία και ο Όμιλος

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Μέχρι 1 έτος	5.429.193	5.850.042
Από 2 μέχρι και 5 έτη	11.413.736	10.739.963
Περισσότερο από 5 έτη	5.034.006	4.125.411
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>21.876.935</b>	<b>20.715.416</b>

## 18. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	733.215	664.226	733.215	664.226
Αμοιβές εκτιμητών	36.504	76.995	35.054	61.775
Ασφάλιστρα	51.909	51.589	51.909	45.837
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	864.057	1.320.144	864.057	1.317.936
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	452.045	418.011	431.496	320.859
Φόροι - τέλη	298.462	275.858	281.712	275.606
Λοιπά έξοδα	99.786	131.304	71.087	86.070
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>2.535.977</b>	<b>2.938.127</b>	<b>2.468.530</b>	<b>2.772.309</b>
<i>( - ) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών</i>	1.826.433	2.181.677	1.826.433	2.181.677
<b>ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>709.543</b>	<b>756.450</b>	<b>642.096</b>	<b>590.631</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Καταστήματα	2.873.411	3.059.607	2.873.411	2.365.352
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Γραφεία	2.645.229	2.373.490	2.647.029	2.360.389
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων - Μικτή χρήση	588.012	207.220	588.012	207.220
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΣΟΔΩΝ ΑΠΟ ΜΙΣΘΩΜΑΤΑ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	<b>6.106.652</b>	<b>5.640.317</b>	<b>6.108.452</b>	<b>4.932.961</b>
<b>ΚΑΘΑΡΟ ΕΙΣΟΔΗΜΑ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>5.397.109</b>	<b>4.883.867</b>	<b>5.466.356</b>	<b>4.342.330</b>
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δεν δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	122.692	50.067	55.245	6.870
Σύνολο άμεσων εξόδων σχετιζόμενων με επενδυτικά ακίνητα τα οποία δημιούργησαν έσοδα στη χρήση:	586.851	706.383	586.851	583.761
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>709.543</b>	<b>756.450</b>	<b>642.096</b>	<b>590.631</b>

Το ποσό των 1.826.433 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και παρουσιάζεται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα. Η μεταβολή στα έξοδα συντηρήσεων και κοινοχρήστων σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο οφείλεται κυρίως στη μείωση του κόστους ηλεκτρικής ενέργειας λόγω αφενός της

εξομάλυνσης της τιμής της ενέργειας, αφετέρου λόγω της βελτίωσης της ενεργειακής απόδοσης των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας.

## 19. Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>
Τακτικές αποδοχές	526.184	449.925	526.184	449.925
Εργοδοτικές εισφορές	82.631	70.342	82.631	70.342
Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	656.029	-	656.029	-
Λοιπές δαπάνες προσωπικού	7.137	-	7.137	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.271.981</b>	<b>520.267</b>	<b>1.271.981</b>	<b>520.267</b>

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2023 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο συνολικός αριθμός ατόμων που απασχολούσε ο Όμιλος και η Εταιρεία για το 2022 ήταν 4.

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

## 20. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>
Αμοιβές τρίτων	353.161	265.985	334.561	237.635
Παροχές Τρίτων	49.645	39.262	47.845	37.990
Φόροι – τέλη	50.762	17.807	49.334	17.807
Διάφορα έξοδα	100.337	116.543	101.177	102.038
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>553.905</b>	<b>439.597</b>	<b>532.918</b>	<b>395.470</b>

## 21. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Η Εταιρεία στις 14.12.2022, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και 50.000 χιλ. ευρώ και επταετούς διάρκειας. Η εκταμίευση της πρώτης δόσης έγινε εντός του 2023, ενώ την 31.12.2023 το συνολικό ποσό



που είχε εκταμιευτεί ήταν 15.000 χιλιάδες ευρώ. Το σύνολο των εκταμιεύσεων εντός του 2023 χρησιμοποιήθηκε αποκλειστικά για την αγορά δικαιώματος επιφανείας στο Ελληνικό και την ανάπτυξη σε αυτό κατοικιών με σκοπό την πώλησή τους. Τα κόστη δανεισμού τα οποία σχετίζονται άμεσα με την επένδυση αυτή έχουν κεφαλαιοποιηθεί και προσαυξάνουν το κόστος της επένδυσης, η οποία απεικονίζεται στο κονδύλι «Αποθέματα», σύμφωνα με ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού». Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά έσοδα / έξοδα της Εταιρείας και του Ομίλου:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022	1.1. - 31.12.2023	1.1. - 31.12.2022
Λοιπά χρηματοοικονομικά έξοδα	(8.330)	(25.878)	(8.221)	(25.481)
Προμήθεια αδράνειας	-	-	-	-
Έσοδα τόκων	29.760	118	29.760	-
<b>Καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα/(έξοδα)</b>	<b>21.430</b>	<b>(25.760)</b>	<b>21.539</b>	<b>(25.481)</b>

## 22. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2022 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας 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 επενδύσεών τους.

## 23. Ανεπιλημμένες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Την 31.12.2023 οι κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί ανέρχονται σε 2.667.608 ευρώ.

## 24. Μερίσματα

Την 15.03.2023 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2022 ύψους 3.668 χιλιάδες ευρώ και από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων μέρισμα ύψους 400 χιλιάδες ευρώ τα οποία και καταβλήθηκαν την 17.03.2023, ενώ θα αποφασίσει για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2023 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

## 25. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- OPH Investments LP
- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

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

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	1.374.769	716.745
	<b>1.374.769</b>	<b>716.745</b>

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	1.800	900
	<b>1.800</b>	<b>900</b>

γ) Λοιπές συναλλαγές

	<b>1.1. - 31.12.2023</b>	<b>1.1. - 31.12.2022</b>
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	560.790	0
	<b>560.790</b>	<b>0</b>

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

## 26. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

### Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της, ΛΗΜΑΡ ΑΕ, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Στο Α' Εξάμηνο 2023, ολοκληρώθηκε ο έλεγχος από τις φορολογικές αρχές για τα έτη 2017 και 2018 της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.» η οποία συγχωνεύθηκε το 2022 με απορρόφησή της από την Εταιρεία. Από τον έλεγχο δεν προέκυψαν επιπλέον φορολογικές υποχρεώσεις.

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 31.12.2023.

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 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 2023 δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, 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 31.12.2023.

### Επίδικες υποθέσεις

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

## 27. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

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

Ποσά σε Ευρώ

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Αμοιβές ελέγχου	57.000	38.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	15.000	14.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες		
διασφάλισης	108.000	2.000
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>180.000</b>	<b>54.000</b>

## 28. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2023</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	10.031.978	8.494.469	10.008.946	6.981.073
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	107.093.217	105.000.000	107.093.217	105.000.000
<b>Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)</b>	<b>0,0937</b>	<b>0,0809</b>	<b>0,0935</b>	<b>0,0665</b>

## 29. Απόκτηση θυγατρικής

Την 24η Ιουνίου 2022 η "ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ" "ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π." εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στην περιοχή του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων έναντι € 5.899.158,23. Το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας ανήκει στην εταιρεία Lamda Development Α.Ε. Οι οριστικές λογιστικές αξίες της "ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε" κατά την ημερομηνία της εξαγοράς καθώς και οι εύλογες αξίες που αναγνωρίστηκαν, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, αναλύονται παρακάτω:

	Εύλογη αξία που αναγνωρίστηκε την ημερομηνία εξαγοράς	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς
<b>Ενεργητικό</b>		
Σύνολο παγίου ενεργητικού	8.090.500	10.559.396
Πελάτες και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	2.858	2.858
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	197.382	197.382
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>8.290.741</b>	<b>10.759.636</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.471.744
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.908	13.908
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>13.908</b>	<b>1.485.652</b>
<b>Εύλογη Αξία ιδίων κεφαλαίων που αποκτήθηκαν</b>	8.276.833	
Τίμημα που καταβλήθηκε σε μετρητά (80%)	5.899.158	
Μη ελέγχουσες συμμετοχές (20%)	1.655.367	
<b>Κέρδος από απόκτηση συμμετοχής σε συγγενή εταιρεία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου</b>	<b>722.308</b>	
<b>Ταμιακές ροές για την εξαγορά:</b>		
Τίμημα που καταβλήθηκε σε μετρητά	5.899.158	
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα που αποκτήθηκαν κατά την εξαγορά	(197.382)	
<b>Καθαρή ταμιακή εκροή από την εξαγορά</b>	<b>5.701.776</b>	

## 30. Απορρόφηση θυγατρικής

Την 05.10.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021. Με την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής λόγω απορρόφησης, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της θυγατρικής, μεταφέρθηκε στην καθαρή θέση της Εταιρείας. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει το ποσό το οποίο μεταφέρθηκε στην καθαρή θέση της Εταιρείας στην ημερομηνία της απορρόφησης.

	<b>05.10.2022</b>
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.543.730
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.633
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.925.916
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	3.356
<b>Σύνολο Ενεργητικού 05.10.2022</b>	<b>20.478.635</b>
<hr/>	
<b>Σύνολο Υποχρεώσεων 05.10.2022</b>	<b>236.777</b>

<b>Καθαρή θέση της ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε. την 05.10.2022</b>	20.241.858
Κόστος συμμετοχής την 05.10.2022	14.055.066
(-) Ενδοομιλικά κέρδη εις νέον	13.650
<b>Καθαρή θέση η οποία μεταφέρθηκε :</b>	<b>6.173.142</b>

Από την ημερομηνία της συγχώνευσης και μετά όλα τα έσοδα και έξοδα που αφορούν τα περιουσιακά στοιχεία της απορροφημένης περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα της Εταιρείας, σε αντίθεση με αυτά της περιόδου 1.1 – 05.10.2022 τα οποία περιλαμβάνονται μόνο στα αποτελέσματα του Ομίλου. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει τα αποτελέσματα της «ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.» για το διάστημα 01.01. – 05.10.2022 τα οποία περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του Ομίλου.

	<b>01.01.2022 - 05.10.2022</b>
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	721.906
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	325.668
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(167.270)
Λοιπά έσοδα/έξοδα	(65.935)
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>	<b>814.369</b>

### **31. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Την 30<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2024, εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του πολυτελούς συγκροτήματος των 20 κατοικιών «Marina Residences by Kengo Kuma» που η Εταιρεία αναπτύσσει δίπλα στη μαρίνα Αγ. Κοσμά. Για το έργο αυτό, η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία ανάθεσης των κατασκευαστικών εργασιών, οι οποίες θα ξεκινήσουν έως το τέλος του 2024. Επιπλέον, το ακίνητο στην Τσιμισκή 42, τον Ιανουάριο 2024, πουλήθηκε με τίμημα 190.000 ευρώ.

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

**Αθήνα, 12<sup>η</sup> Απριλίου 2024**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Διευθυντής Οικονομικών  
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος  
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνας  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

## ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.  
ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/831/06.11.2018  
ΑΡ. ΓΕΜΗ: 148547901000

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

Σύμφωνα με το άρθρο 4.1.2 του κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών, καθώς και τις αποφάσεις 25/17.7.2008 και 27/6.12.2017 του Διοικητικού Συμβουλίου και την υπ' αριθμόν 8/754/14.04.2016 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις μερίδες και στους λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων.

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

Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια έως 31/12/2023	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31/12/2023
Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	30.590.000,00	0,00	30.590.000,00
Μείον έξοδα έκδοσης	1.047.442,93	0,00	1.047.442,93
<b>Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1999.</b>	<b>29.542.557,07</b>	<b>0,00</b>	<b>29.542.557,07</b>

#### Σημειώσεις:

- 1) Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα για επενδύσεις στην περιοχή ανάπτυξης του Ελληνικού.



- 2) Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 31.12.2023 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις και στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την ημερομηνία αυτή, περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

**Αθήνα, 12<sup>η</sup> Απριλίου 2024**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Διευθυντής Οικονομικών  
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσος  
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνης  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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