



ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ
"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2026 - 30/6/2026)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	3
B. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2026 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007).....	4
Γ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	13
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	14
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	17
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ 18	
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....	19
1. Γενικές πληροφορίες	19
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	19
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	24
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	26
5. Λειτουργικοί τομείς	27
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	30
7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	31
8. Αποθέματα ακινήτων	32
9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	32
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
11. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	33
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	33
13. Δανειακές υποχρεώσεις	34
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	35
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	35
17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	36
18. Κέρδη ανά μετοχή	36
19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	37
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	38
Δ. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	39
ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΠΙ ΤΗΣ «ΕΚΘΕΣΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΑΠΟ 08.12.2023 ΕΩΣ 30.06.2026»	41

Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι Ενδιάμεσες Εταιρικές και Ενοποιημένες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2026 μέχρι 30 Ιουνίου 2026, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ 34), όπως έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, τα Ίδια Κεφάλαια και τα Αποτελέσματα και Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα της εταιρείας **«ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.»**, καθώς και της θυγατρικής εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007, ήτοι τα σημαντικά γεγονότα που έλαβαν χώρα κατά το Α' εξάμηνο της οικονομικής χρήσης και την επίδρασή τους στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Εταιρικές και Ενοποιημένες), την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της εταιρείας **«ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.»** και της θυγατρικής εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες για το Β' εξάμηνο της οικονομικής χρήσης, καθώς και τις σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ αφενός της **«ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.»** και της θυγατρικής που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση και αφετέρου των συνδεδεμένων με αυτές προσώπων.

Αθήνα , 28^η Σεπτεμβρίου 2026
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Το Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ

Πλάτων Μονοκρούσσος

Αγγελική Τούζη

Δέσποινα Παντοπούλου

ΑΔΤ ΑΚ 061313

ΑΔΤ Α00648429

ΑΔΤ ΑΜ258308

Β. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2026 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Η παρούσα Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στην περίοδο από 1.1 έως 30.6.2026. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και τις ισχύουσες αποφάσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις (Εταιρικές και Ενοποιημένες) και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2026 στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΓΙΑ ΤΟ Α' ΕΞΑΜΗΝΟ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30.06.2026, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 14 ακίνητα καθώς και ποσοστό 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», το οποίο αποκτήθηκε στις 24.06.2022 από την Εταιρεία και ενοποιείται στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Εταιρικές και Ενοποιημένες). Συνολικά, την 30.06.2026, ο Όμιλος διέθετε 15 ακίνητα, από τα οποία 14 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, στα οποία περιλαμβάνονται τα επενδυτικά ακίνητα («Επενδύσεις σε Ακίνητα»), τα ακίνητα υπό κατασκευή («Αποθέματα ακινήτων») καθώς και τα Ιδιοχρησιμοποιούμενα («Ενσώματα Πάγια Περιουσιακά Στοιχεία»), όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, την 30.06.2026 ανήλθαν σε συνολική αξία 166.296 χιλιάδες ευρώ για τον Όμιλο (183.328 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2025), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 157.881 χιλιάδες ευρώ (174.938 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2025). Όσον αφορά το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται, η Διοίκηση, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του, η οποία την 30.06.2026 ανήλθε σε 1.800 χιλιάδες ευρώ, με την αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία να ανέρχεται σε 1.560 χιλιάδες ευρώ.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων με εξαίρεση το ακίνητο στο Ελληνικό όπου αναπτύσσονται κατοικίες προς πώληση σημείωσαν αύξηση το 2026, με τη συνολική τους αξία να φτάνει τις 130.996 χιλιάδες ευρώ για τον Όμιλο (126.378 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2025), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 122.581 χιλιάδες ευρώ (117.998 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2025).

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2026 ανήλθαν σε 21.438 χιλιάδες ευρώ και 21.057 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα, έναντι 23.925 χιλιάδων ευρώ και 23.493 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2025.

Την 30.06.2026 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας από το Ομολογιακό Δάνειο που είχε εκδώσει στο έτος 2022 είχαν αποπληρωθεί και, ως εκ τούτου είναι μηδενικές κατά την ημερομηνία αυτή (31.12.2025: 6.839 χιλιάδες ευρώ).

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου κατά το Α' εξάμηνο του 2026, ανήλθαν σε 3.173 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 3.107 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας 2% αύξηση. Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας κατά το Α' εξάμηνο του 2026, ανήλθαν σε 3.175 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 3.107 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας 2% αύξηση. Η άνοδος αυτή αντανakλά κυρίως τις ετήσιες αναπροσαρμογές βάσει του ΔTK+1%.

Τα έσοδα από τις πωλήσεις ακινήτων, κατά το Α' εξάμηνο του 2026, ανήλθαν σε 17.128 χιλιάδες ευρώ. Δεν υπήρχαν αντίστοιχα έσοδα στο Α' εξάμηνο του 2025.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους κατά το ίδιο διάστημα ανήλθε σε 2.594 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 2.265 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 2.569 χιλιάδες ευρώ, (Α' εξάμηνο 2025: 2.000 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους 9.182 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 4.157 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 9.203 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 3.923 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά ανάμεσα στις συγκριτικές περιόδους οφείλεται κυρίως στην σημαντική συνεισφορά που είχε στην κερδοφορία του Ομίλου και της Εταιρείας κατά ποσό 5.074 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 0 χιλιάδες ευρώ) οι πωλήσεις των κατοικιών στο συγκρότημα Marina Residences, το οποίο ανεγείρεται στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγ. Κοσμά.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε 226 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 437 χιλιάδες ευρώ), αποτυπώνοντας την θετική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων των εσόδων από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την τρέχουσα περίοδο ανήλθε σε 312 χιλιάδες ευρώ, (Α' εξάμηνο 2025: 391 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 9.038 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 4.201 χιλιάδες ευρώ).

Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 298 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 375 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 9.072 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2025: 3.983 χιλιάδες ευρώ).

Βασικοί Δείκτες

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

	<u>30.06.2026</u>	<u>31.12.2025</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	6,2	7,4
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	0%	3,7%
Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα	0%	4,4%
(Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων σε εύλογη αξία)		
Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα ¹	-13%	-9,4%

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

	<u>30.06.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Κέρδη μετά από φόρους	9.038	4.201
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.594)	(2.265)
Πλέον: Αποσβέσεις	55	20
Πλέον: Λοιπά μη επαναλαμβανόμενα (έσοδα)/έξοδα ²	112	0
Πλέον: Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	0	9
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	6.611	1.964

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)	<u>30.06.2026</u>	<u>31.12.2025</u>
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Μετά την διανομή μερίσματος)		
(Adjusted N.A.V/Share):*	1,19	1,25

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

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων προς πώληση

Σε συνέχεια των (3) συμβολαίων πώλησης για 3 κατοικίες που είχαν υπογραφεί μέχρι τις 31.12.2025 με τίμημα 18,7εκ ευρώ, στο διάστημα από 01.01.2026 μέχρι την 30.06.2026 υπογράφηκαν επιπρόσθετα (5) συμβόλαια πώλησης για πέντε (5) κατοικίες από τις 20 συνολικά κατοικίες του συγκροτήματος κατοικιών Marina Residences, το οποίο ανεγείρεται στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού – Αγ. Κοσμά, με τίμημα 31,7εκ ευρώ. Το συνολικό συμφωνημένο τίμημα για τις (8) παραπάνω κατοικίες ανέρχεται σε 50,5 εκ ευρώ.

¹ Δάνεια μείον των ταμειακών διαθεσίμων προς το σύνολο των επενδύσεων της εταιρείας σε εύλογη αξία και των αποθεμάτων ακινήτων της εταιρείας σε εύλογη αξία.

² Μη επαναλαμβανόμενα έξοδα για χρηματοδότηση μέσω RRF

Επιπλέον, έως 30/06/2026 είχαν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για επιπλέον (5) κατοικίες με τίμημα 18,8 εκ ευρώ. Τα οριστικά συμβόλαια πώλησης των πέντε αυτών κατοικιών εκτελέστηκαν την 20/07/2026.

Το συνολικό συμφωνημένο τίμημα για τις 13 παραπάνω κατοικίες είναι 69,2 εκατ.

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

Ακίνητο Κατοικιών Marina Residences by Kengo Kuma:

Στις 16.01.2026 υπογράφη με την ΕΚΤΕΡ Α.Ε η Σύμβαση Γενικής Εργολαβίας. Η συγκεκριμένη σύμβαση ολοκληρώνει τη διαδικασία ανάθεσης των εργασιών κατασκευής του οικιστικού συγκροτήματος "Marina Residences by Kengo Kuma" στην περιοχή του Ελληνικού, το οποίο θα αποπερατωθεί εντός του 2027.

Επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο

Ακίνητο Ιδιωτικής Λέσχης:

Την 31η Οκτωβρίου 2025 υπεγράφη Σύμβαση με την ΕΚΤΕΡ Α.Ε. για την εκτέλεση των εργασιών εκσκαφών, ειδικών αντιστηρίξεων, θεμελίωσης και κατασκευής του φέροντος οργανισμού του κτιρίου. Την 11/05/2026, η ίδια Ανάδοχος Εταιρεία υπέγραψε πρόσθετη σύμβαση ανάληψης νέων οικοδομικών εργασιών (σκυροδέματα Β' φάσης), που θα έχουν ολοκληρωθεί εντός του 2026.

Επιπλέον, η Εταιρεία απηύθυνε την 08/05/2026, Πρόσκληση για την Υποβολή Προσφορών αποπεράτωσης του ακινήτου, προσβλέποντας την κινητοποίηση του προτιμητέου Αναδόχου για τις υπολειπόμενες εργασίες εντός του 4^{ου} τριμήνου 2026. Το ακίνητο θα περιλαμβάνει καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος, κέντρο διασκέδασης καθώς και υπαίθριους χώρους άθλησης και αναψυχής.

Ακίνητο σε διατηρητέο κτίριο επί των οδ. Τσαμαδού, Εθνικής Αντιστάσεως και Μακράς Στοάς στον Πειραιά.

Την 6^η Απριλίου 2026, υπεγράφη Σύμβαση με Ομάδα Μελετητών, για τη μελέτη/αδειοδότηση του ακινήτου, για την μετατροπή των τριών επιπέδων πρώην επαγγελματικού κτιρίου, σε ενοικιαζόμενα διαμερίσματα. Το έργο βρίσκεται σε στάδιο ανάπτυξης με ορίζοντα λειτουργίας το 2028.

Διανομή κερδών

Την 12.05.2026 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε την διανομή των καθαρών κερδών της Εταιρείας με την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους, για την χρήση 2025 εκ Ευρώ: € 4.432.821 το οποίο προέκυψε μετά την αφαίρεση του 1/20 των καθαρών κερδών για τον σχηματισμό του κατά νόμου τακτικού αποθεματικού ποσού € 243.832,69. Το μέρισμα που καταβλήθηκε ήταν € 4.432.821 και ποσού 0,0290091369 ανά μετοχή, εξαιρουμένων 1.100.343 ιδίων μετοχών τις οποίες κατέχει η Εταιρεία προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 3,5% με βάση την τελευταία τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΟΡΙΛΙΝΑ») την 12.05.2026.

Χρήση Αντληθέντων Κεφαλαίων

Από την 01.01.2026 και μέχρι την 30.06.2026, η Εταιρεία προχώρησε στη χρήση επιπλέον ποσού 11.9 εκατ. ευρώ από τα αντληθέντα κεφάλαια, για την κάλυψη δαπανών σε σχέση με την Επένδυση Πολυτελών Κατοικιών στο Ελληνικό κατά τα προβλεπόμενα στο από 29.11.2023 Ενημερωτικό Δελτίο. Με την παραπάνω χρήση ολοκληρώθηκε η διάθεση του συνόλου των καθαρών αντληθέντων κεφαλαίων από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τους σκοπούς που προβλέπονται στο από 29.11.2023

Ενημερωτικό Δελτίο, και ενημερώθηκε σχετικά η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς με τις σχετικές αποφάσεις των αρμόδιων οργάνων της Εταιρείας στις 30.07.2026.

Ανάκληση άδειας Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε

Σύμφωνα με τον ν. 5193/2025, η Εταιρεία αιτήθηκε την ανάκληση της άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Δ.Ο.Ε.Ε. και την 11.2.2026 εκδόθηκε η με αριθμό 3/1080/11.2.2026 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, με την οποία ανακλήθηκε μερικώς η με αριθμό 5/831/6.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, περί ανάκλησης της άδειας λειτουργίας, ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης (β) της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του Ν. 4209/2013. Την 12.05.2026 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε σε εφαρμογή του παραπάνω την τροποποίηση του σκοπού της εταιρείας, και συνακόλουθα την τροποποίηση του καταστατικού αυτής.

Πολεμική σύρραξη στην Μέση Ανατολή

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

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2026)

Από την 01.07.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση μέσω υπογραφής οριστικών συμβολαίων πέντε ακόμα ακινήτων στην περιοχή του Ελληνικού στο συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma». Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα για τα ακίνητα αυτό ανήλθε σε 18.8 εκ ευρώ. Το συνολικό πωλούμενο τίμημα των 13 κατοικιών είναι 69,2 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών.

Η Εταιρεία υπέγραψε επίσης ένα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής, για την πώληση κατοικίας στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma» και συγκεκριμένα στις 28.08.2026 με τίμημα 9.600.000 ευρώ.

Στις 22 Σεπτεμβρίου 2026 η Orilina Properties REIC S.A. υπέγραψε το συμφωνητικό αγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Geraniou Anartychiaki Akiniton Single Member S.A. έναντι τιμήματος 6.930.000 ευρώ προσαρμοσμένο με τις απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την ημερομηνία της συναλλαγής. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα και μοναδικό ακίνητο, το οποίο:

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

Τον Σεπτέμβριο 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενέκρινε την πώληση δύο επενδυτικών ακινήτων στην περιοχή της Αττικής. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την πλήρωση των προβλεπόμενων συμβατικών προϋποθέσεων (έλεγχος δέουσας επιμέλειας). Εφόσον ολοκληρωθεί, η συναλλαγή αναμένεται να έχει σημαντική θετική επίδραση στα αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Τον Σεπτέμβριο 2026 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η επαναδιαπραγμάτευση των όρων του ομολογιακού δανείου, εξασφαλίζοντας σημαντικά ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης

για την Εταιρεία. Ειδικότερα, το περιθώριο επιτοκίου μειώθηκε από Euribor +2,5% σε Euribor +1,4% (βελτίωση 110 μ.β.), ενώ παράλληλα επεκτάθηκε η περίοδος διαθεσιμότητας έως τον Μάρτιο 2027, ενισχύοντας περαιτέρω τη χρηματοοικονομική ευελιξία της Εταιρείας. Σημειώνεται ότι μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία δεν είχε προχωρήσει σε νέα έκδοση ομολογιών του προγράμματος, με αποτέλεσμα να μην υφίσταται δανειακή υποχρέωση.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2026.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30.06.2026 κατέχει 1.153.443 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 0,75% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Απασχολούμενο προσωπικό

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2026 απασχολούσαν συνολικά 14 άτομα, 10 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2025 απασχολούσαν συνολικά 12 άτομα.

Εξελίξεις και προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2026

Κατά την περίοδο Ιανουάριος-Ιούνιος 2026 ο ΔΤΚ (ΕΛΣΤΑΤ) ανήλθε σε 4,4%, έναντι 2,8% της αντίστοιχης περιόδου του έτους 2025. Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να επιτελεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως εργαλείο κάλυψης έναντι του πληθωρισμού. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, αναμένεται φέτος 1,8% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. της χώρας μας (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης/Eurostat).

Αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, τα υψηλά ποσοστά πληρότητας της εγχώριας αγοράς δείχνουν ακλόνητα για το υπόλοιπο του 2026. Μάλιστα τα καταστήματα τροφίμων και τα ποιοτικά γραφεία, τομείς που συνθέτουν βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα μισθωτικών αξιών. Τα κτίρια του χαρτοφυλακίου είναι στην παρούσα φάση κατά 98% μισθωμένα, χωρίς καθυστερήσεις εισπράξεων ενοικίων. Τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη και η ετήσια απόδοση ενοικίου («yield») των επενδυτικών κτιρίων σε λειτουργία (παραγωγή εισοδήματος) διαμορφώθηκε, με βάση τις εκτιμηθείσες αξίες, σε 7,1%. Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίζονται αδιάλειπτα.

Σχετικά με τον ευρύτερο οικιστικό τομέα, η πορεία του εντός του 2026 διαγράφεται καλύτερη στη χώρα μας από την πλειονότητα των υπόλοιπων Ευρωπαϊκών αγορών. Οι τελευταίες είχαν στο παρελθόν καταγράψει υψηλές πολυετείς επιδόσεις, ενώ η εγχώρια οικιστική αγορά αναδύεται μέσα από μια μακρόχρονη κρίση. Πάντως ο οικιστικός τομέας εμφανίζει κάποια σημάδια βελτίωσης σε αρκετές Ευρωπαϊκές χώρες. Κυρίαρχη σπουδαιότητα για την Εταιρεία έχουν οι προοπτικές του εξειδικευμένου («niche») οικιστικού κομματιού στο οποίο έχει εγκαθιδρύσει παρουσία. Πρόκειται για την υπο-αγορά («submarket») των νεόδμητων

υπερπολυτελών κατοικιών. Όσο περνά ο καιρός η συγκεκριμένη υπο-αγορά, βαρύνοντας πλέον σημασίας για τα εταιρικά μεγέθη, οργανώνεται και ισχυροποιείται. Πεποίθηση της Εταιρείας είναι πως το ενδιαφέρον από αλλοδαπούς επενδυτές υψηλότατων εισοδημάτων για το καινούργιο - για τα τοπικά δεδομένα - προϊόν σταδιακά εντείνεται, από διάφορα Κράτη προέλευσης αγοραστών. Παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές αναταραχές, η ζήτηση από το εξωτερικό για κατοικίες κορυφαίων προδιαγραφών καταγράφει τάσεις συνέχισης σε στοχευμένες περιοχές της Αττικής και για το δεύτερο μισό της τρέχουσας χρονιάς.

Για το υπόλοιπο του 2026 η Εταιρεία εστιάζει στην πρόοδο των εργασιών κατασκευής του συγκροτήματος Marina Residences by Kengo Kuma και στην εμπορική του προώθηση. Εξελίσσονται στην παρούσα φάση διαπραγματεύσεις με πιθανούς αγοραστές για ορισμένες μελλοντικές κατοικίες του συγκροτήματος.

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

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους (going concern). Ο Όμιλος έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα 21,4 εκατ. ευρώ κατά την ημερομηνία αναφοράς, καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος **Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος. Ο Όμιλος διατηρεί ισχυρή ρευστότητα, με ταμειακά διαθέσιμα

και ισοδύναμα ύψους €21,4 εκατ. κατά την 30.06.2026. επίσης σημειώνεται ότι οι καθαρές λειτουργικές ταμειακές ροές της περιόδου είναι ιδιαίτερα αυξημένες (€ 10.645 χιλ.), το οποίο απορρέει κυρίως από τις εισροές που καταγράφονται στη γραμμή «Πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το αναγνωρισμένο έσοδο από τις πωλήσεις κατοικιών στη περιοχή του Ελληνικού.

Ήδη μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί Οριστικά Συμβόλαια Πώλησης (13 κατοικίες) και ένα ακόμα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής για συνολικά 14 από τις 20 κατοικίες του έργου, με συνολικό συμφωνημένο τίμημα €78,8 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών. Συνεπώς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών αξιολογείται ως περιορισμένος.

Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Σημαντικό μέρος του υπολογισμού των αξιών αυτών γίνεται χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης, τα οποία ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιαστικά από μεταβολές στα ύψη των επιτοκίων. Ο Όμιλος την 30.06.2026 δεν διαθέτει δανεισμό και δεν εκτίθεται σε σχετικούς κινδύνους αύξησης επιτοκίων.

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

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

Ταμειακά διαθέσιμα

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

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 30.06.2026	1.1. - 30.06.2025
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	409.394	381.335
	409.394	381.335

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 30.06.2026	1.1. - 30.06.2025
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	2.100	900
	2.100	900

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 28^η Σεπτεμβρίου 2026**

Οι δηλούντες

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

**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Αγγελική Τούζη
ΑΔΤ Α00648429**



**Γ. ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ ΟΠΩΣ ΑΥΤΑ
ΕΧΟΥΝ ΥΙΟΘΕΤΗΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΝΩΣΗ**

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2026 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2026
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημ.	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.644.257	1.605.759	1.641.587	1.602.885
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		28.217	50.717	28.217	50.717
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	129.196.000	124.578.000	120.781.000	116.188.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		10.689	10.689	10.689	10.689
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		130.879.162	126.245.164	128.360.651	123.751.449
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	4.931.922	1.167.132	4.883.018	1.134.882
Αποθέματα ακινήτων	8	24.797.031	32.200.549	24.797.031	32.200.549
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	21.437.773	23.925.377	21.056.516	23.493.034
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		51.166.726	57.293.058	50.736.564	56.828.464
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		182.045.888	183.538.222	179.097.214	180.579.913
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	133.900.043	133.900.043	133.900.043	133.900.043
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	1.469.921	1.469.921	1.469.921	1.469.921
Λοιπά αποθεματικά	11	489.045	489.045	489.045	489.045
Ίδιες μετοχές	11	(946.211)	(900.653)	(946.211)	(900.653)
Κέρδη εις νέον		36.043.378	31.431.638	34.896.438	30.257.102
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής		170.956.176	166.389.994	169.809.235	165.215.458
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.760.726	1.767.625	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		172.716.902	168.157.619	169.809.235	165.215.458
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	-	6.487.500	-	6.487.500
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	1.054.879	1.158.953	1.054.879	1.158.953
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		1.054.879	7.646.453	1.054.879	7.646.453
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	7.962.361	7.048.548	7.935.115	7.046.350
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	13	-	351.453	-	351.453
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		311.746	334.148	297.986	320.198
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		8.274.107	7.734.150	8.233.100	7.718.002
Σύνολο υποχρεώσεων		9.328.986	15.380.603	9.287.979	15.364.455
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		182.045.888	183.538.222	179.097.214	180.579.913

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ
ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	3.172.725	3.106.591	3.174.825	3.107.491
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	8	17.127.915	-	17.127.915	-
Σύνολο Εσόδων		20.300.640	3.106.591	20.302.740	3.107.491
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	2.594.061	2.265.350	2.569.061	2.000.350
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	8	(12.053.569)	-	(12.053.569)	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		(564.094)	(490.934)	(533.117)	(472.652)
Δαπάνες προσωπικού		(493.681)	(345.475)	(493.681)	(345.475)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(449.789)	(288.575)	(437.377)	(276.989)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(54.564)	(19.506)	(54.360)	(19.303)
Λοιπά έσοδα		-	3.459	-	3.459
Λοιπά έξοδα		(97.098)	(73.681)	(97.098)	(73.681)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		9.181.906	4.157.228	9.202.599	3.923.200
Χρηματοοικονομικά έσοδα		226.475	437.010	226.475	437.010
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(58.972)	(2.781)	(58.931)	(2.759)
Κέρδη προ φόρων		9.349.410	4.591.457	9.370.144	4.357.450
Φόρος		(311.747)	(390.884)	(297.987)	(374.709)
Κέρδη μετά από φόρους		9.037.663	4.200.573	9.072.157	3.982.741
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		9.037.663	4.200.573	9.072.157	3.982.741
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		9.044.562	4.157.007		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετεχόν		(6.899)	43.566		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0592	0,0272	0,0594	0,0260

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Ίδιες μετοχές	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	11	133.900.043	1.469.921	245.212	(976.401)	24.784.329	1.710.988	161.134.091
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	4.157.007	43.566	4.200.573
Αγορά ιδίων μετοχών		-	-	-	(349.644)	2.732	-	(346.911)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025		133.900.043	1.469.921	245.212	(1.326.045)	28.944.070	1.754.553	164.987.754
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2026	11	133.900.043	1.469.921	489.045	(900.653)	31.431.638	1.767.625	168.157.619
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	9.044.562	(6.899)	9.037.663
Αγορά ιδίων μετοχών		-	-	-	(45.559)	-	-	(45.559)
Διανομή μερίσματος		-	-	-	-	(4.432.821)	-	(4.432.821)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2026		133.900.043	1.469.921	489.045	(946.211)	36.043.378	1.760.726	172.716.902

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Τακτικό αποθεματικό	Ίδιες μετοχές	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025	11	133.900.043	1.469.921	245.212	(976.401)	23.836.348	158.475.123
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	3.982.741	3.982.741
Αγορά ιδίων μετοχών		-	-	-	(349.644)	2.732	(346.911)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025		133.900.043	1.469.921	245.212	(1.326.045)	27.821.822	162.110.954
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2026	11	133.900.043	1.469.921	489.045	(900.653)	30.257.102	165.215.458
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	9.072.157	9.072.157
Αγορά ιδίων μετοχών		-	-	-	(45.559)	-	(45.559)
Διανομή μερίσματος		-	-	-	-	(4.432.821)	(4.432.821)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2026		133.900.043	1.469.921	489.045	(946.211)	34.896.438	169.809.235

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ
ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2026 - 30.06.2026	01.01.2025 - 30.06.2025
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	9.349.410	4.591.457	9.370.144	4.357.450
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	54.564	19.506	54.360	19.303
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	400	(40)	400	(40)
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6 (2.594.061)	(2.265.350)	(2.569.061)	(2.000.350)
Συναλλαγματικές διαφορές	386	8.869	386	8.869
Έσοδα από τόκους	(226.475)	(437.010)	(226.475)	(437.010)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	58.972	2.781	58.931	2.759
<u>Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(3.804.118)	59.596	(3.787.464)	72.824
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	809.738	566.217	784.690	568.454
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων ακινήτων	7.403.518	(2.213.122)	7.403.518	(2.213.122)
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(72.925)	(8.654)	(72.884)	(8.633)
Καταβλημένοι φόροι	(334.149)	(488.367)	(320.199)	(467.693)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	10.645.260	(164.116)	10.696.346	(97.189)
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Αγορές ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	(94.044)	(21.380)	(94.044)	(21.380)
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6 (2.030.340)	(1.413.550)	(2.030.340)	(1.413.550)
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	6.000	2.940	6.000	2.940
Τόκοι εισπραχθέντες	288.899	437.010	288.899	437.010
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(1.829.485)	(994.980)	(1.829.485)	(994.980)
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Αποπληρωμές δανείων	(6.825.000)	(300.000)	(6.825.000)	(300.000)
Αγορά ιδίων μετοχών	(45.559)	(349.644)	(45.559)	(349.644)
Διανομή μερίσματος	11 (4.432.821)	-	(4.432.821)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(11.303.380)	(649.644)	(11.303.380)	(649.644)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	(2.487.604)	(1.808.740)	(2.436.518)	(1.741.812)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	23.925.377	31.605.996	23.493.034	31.077.301
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	21.437.773	29.797.256	21.056.516	29.335.489

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις περιλαμβάνουν τις Ενδιάμεσες συνοπτικές Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της **«ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»** (η «Εταιρεία») και τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2026. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 5193/2025. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε την 14.12.2018 και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα (Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000), Ελλάδα.

Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 16 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της, ενώ από την 11.12.2023 και μετά από δημόσια προσφορά, οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Σεπτεμβρίου 2026 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Βάση προετοιμασίας των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Οι παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί 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 και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι λογιστικές πολιτικές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση τις ίδιες λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν κατά τη σύνταξη των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2025 και οι οποίες αναφέρονται αναλυτικά στις σημειώσεις επί των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτών, με εξαίρεση την εφαρμογή των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026.

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες: Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2026 και μεταγενέστερα. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα» και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026): Προστίθενται οδηγίες εφαρμογής στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα» που αφορούν συγκεκριμένα το κατά πόσο μία σύμβαση αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες διακρατείται για τις προσδοκίες ιδίας χρήσης της οντότητας. Οι τροποποιήσεις επιτρέπουν επίσης σε μία οντότητα να προσδιορίσει μία μεταβλητή ονομαστική ποσότητα ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο όταν εφαρμόζει τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και προσδιορίζει μία σύμβαση που κάνει αναφορά σε ηλεκτρική ενέργεια που εξαρτάται από τη φύση με ένα μεταβλητό ονομαστικό ποσό ως το μέσο αντιστάθμισης. Επιπρόσθετα εισάγονται απαιτήσεις γνωστοποίησης στο ΔΠΧΑ 7 σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Με βάση τις τροποποιήσεις, μία οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί σε μία σημείωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων πληροφορίες σχετικά με συμβάσεις αγοράς ηλεκτρικής ενέργειας που παράχθηκε από πηγές εξαρτώμενες από φυσικές συνθήκες που πληρούν τις προϋποθέσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9. Συγκεκριμένα, η οντότητα απαιτείται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να κατανοήσουν την επίδραση που έχουν αυτές οι συμβάσεις στο ποσό, στο χρόνο και στην αβεβαιότητα των μελλοντικών ταμειακών ροών και στην χρηματοοικονομική της επίδοση.

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

- η οντότητα να μην έχει πρακτική δυνατότητα να αποσύρει, σταματήσει ή ακυρώσει τη διαταγή πληρωμής

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

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

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

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

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

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

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

- **ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.
- **ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
- **ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από έναν επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δύο παραγράφους.
- **ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:** Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

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 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει χρηματοοικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας που είναι το νόμισμα μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέψει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά

αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

ΔΛΠ 28 (Τροποποιήσεις) «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες: Επιλογή Εύλογης Αξίας» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι “παρόμοιες οικονομικές οντότητες” που αναφέρονται στις παραγράφους 18–19 του ΔΛΠ 28, οι οποίες αναφέρουν ποιες οικονομικές οντότητες έχουν την επιλογή να επιμετρούν μια επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα, περιλαμβάνουν εκείνες τις οικονομικές οντότητες που έχουν σαν κύρια οικονομική δραστηριότητα την επένδυση σε συγκεκριμένους τύπους περιουσιακών στοιχείων (όπως απαριθμούνται στην παράγραφο 49 (α) του ΔΠΧΑ 18). Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

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

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

ΔΠΧΑ 20 «Κανονιστικά Περιουσιακά Στοιχεία και Κανονιστικές Υποχρεώσεις» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2029): Το πρότυπο ορίζει τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης, παρουσίασης και γνωστοποίησης των κανονιστικών περιουσιακών στοιχείων, των κανονιστικών υποχρεώσεων, των κανονιστικών εσόδων και των κανονιστικών εξόδων. Τα κανονιστικά περιουσιακά στοιχεία είναι παρόντα εκτελεστά δικαιώματα προσθήκης ποσού σε μελλοντικές χρεώσεις προς πελάτες και οι κανονιστικές υποχρεώσεις είναι παρούσες εκτελεστές υποχρεώσεις αφαίρεσης ποσού από μελλοντικές χρεώσεις, επειδή μέρος ή το σύνολο της συνολικής επιτρεπόμενης αποζημίωσης για κανονιστικά αγαθά ή υπηρεσίες που παρασχέθηκαν σε μια περίοδο χρεώνεται στους πελάτες μέσω ρυθμιζόμενων τιμών σε διαφορετική περίοδο. Οι οντότητες υποχρεούνται να αναγνωρίσουν όλα τα κανονιστικά

περιουσιακά στοιχεία και όλες τις κανονιστικές υποχρεώσεις που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς και να γνωστοποιήσουν περαιτέρω πληροφορίες. Για την επιμέτρηση των κανονιστικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, η οντότητα χρησιμοποιεί μια τεχνική ταμειακών ροών. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

2.3 Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

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 21,4 εκατ. ευρώ κατά την ημερομηνία αναφοράς, καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση.

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.

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος. Ο Όμιλος διατηρεί ισχυρή ρευστότητα, με ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ύψους €21,4 εκατ. κατά την 30.06.2026. Επίσης σημειώνεται ότι οι καθαρές λειτουργικές ταμειακές ροές της περιόδου είναι ιδιαίτερα αυξημένες (€ 10.645 χιλ.), το οποίο απορρέει κυρίως από τις εισροές που καταγράφονται στη γραμμή «Πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το αναγνωρισμένο έσοδο από τις πωλήσεις κατοικιών στη περιοχή του Ελληνικού.

Ήδη μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί Οριστικά Συμβόλαια Πώλησης (13 κατοικίες) και ένα ακόμα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής για συνολικά 14 από τις 20 κατοικίες του έργου, με συνολικό συμφωνημένο τίμημα €78,8 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών. Συνεπώς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών αξιολογείται ως περιορισμένος.

Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Σημαντικό μέρος του υπολογισμού των αξιών αυτών γίνεται χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης, τα οποία ενδέχεται να

επηρεαστούν ουσιωδώς από μεταβολές στα ύψη των επιτοκίων. Ο Όμιλος την 30.06.2026 δεν διαθέτει δανεισμό και δεν εκτίθεται σε σχετικούς κινδύνους αύξησης επιτοκίων.

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

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από 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 τοποθετηθείσες 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 Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και την 30.06.2026 υπολογίζεται για τον Όμιλο ως εξής:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	30.06.2026	31.12.2025
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	51.166.726	57.293.058
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	8.274.107	7.734.150
Γενική Ρευστότητα	6,2	7,4

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 τον Ν. 5193/2025.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 5193/2025., όπως ισχύει, είτε με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

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

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψιν της 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».

5. 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 για τον Όμιλο έχουν ως εξής:

01.01.2026 - 30.06.2026	Ο Όμιλος				
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.115.607	1.322.201	734.917	-	3.172.725
Έσοδα από πώληση αποθεμάτων ακινήτων	-	-	-	17.127.915	17.127.915
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.547.517	1.090.000	899.550	(943.006)	2.594.061
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων				(12.053.569)	(12.053.569)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(142.019)	(19.832)	(58.510)	(343.733)	(564.094)
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	(493.681)	(493.681)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	(449.789)	(449.789)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	(54.564)	(54.564)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	-	-
Λοιπά έξοδα	-	-	-	(97.098)	(97.098)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	2.521.105	2.392.369	1.575.957	2.692.476	9.181.906
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	226.475	226.475
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	(58.972)	(58.972)
Κέρδη προ φόρων	2.521.105	2.392.369	1.575.957	2.859.980	9.349.410
Φόρος	(52.915)	(64.661)	(37.489)	(156.682)	(311.747)
Κέρδη μετά από φόρους	2.468.190	2.327.707	1.538.468	2.703.298	9.037.663
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	32.875.000	41.940.000	24.450.000	29.931.000	129.196.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	25.359	-	64.007	4.842.556	4.931.922
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	-	21.437.773	21.437.773
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	24.797.031	24.797.031
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	1.683.162	1.683.162
Σύνολο Ενεργητικού	32.900.359	41.940.000	24.514.007	82.691.522	182.045.888

Ο Όμιλος

01.01.2025 - 30.06.2025

	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.052.927	1.281.497	772.167	-	3.106.591
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	66.138	480.000	344.036	1.375.176	2.265.350
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(96.103)	(139.933)	(183.123)	(71.775)	(490.934)
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	(345.475)	(345.475)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	(288.575)	(288.575)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	(19.506)	(19.506)
Λοιπά έσοδα	-	-	-	3.459	3.459
Λοιπά έξοδα	-	-	-	(73.681)	(73.681)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.022.962	1.621.564	933.080	579.622	4.157.228
Χρηματοοικονομικά έσοδα				437.010	437.010
Χρηματοοικονομικά έξοδα				(2.781)	(2.781)
Κέρδη προ φόρων	1.022.962	1.621.565	933.080	1.013.851	4.591.457
Φόρος	(58.275)	(75.185)	(42.642)	(214.782)	(390.884)
Κέρδη μετά από φόρους	964.687	1.546.379	890.438	799.069	4.200.573
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.160.000	40.200.000	22.800.000	25.193.000	119.353.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	595	-	363.758	399.234	763.587
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	-	29.797.101	29.797.101
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	36.675.927	36.675.927
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	1.586.380	1.586.380
Σύνολο Ενεργητικού	31.160.595	40.200.000	23.163.758	93.651.642	188.175.995

Σημειώνεται ότι οι λειτουργικοί τομείς της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται ουσιαστικά με αυτούς του Ομίλου, καθώς η θυγατρική εταιρεία ΛΗΜΑΡ ΑΕ δεν παρουσιάζει δραστηριότητα στη διάρκεια του εξαμήνου.

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	124.578.000	115.677.000	116.188.000	107.656.000
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	144.664	275.969	144.664	275.969
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	1.885.676	2.700.907	1.885.676	2.700.907
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(6.400)	(2.900)	(6.400)	(2.900)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.594.061	5.927.025	2.569.061	5.558.025
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	129.196.000	124.578.000	120.781.000	116.188.000

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2026, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.5193/2025, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savills-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και την εταιρεία Cushman & Wakefield Proprius».

Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δυο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο έχει χρησιμοποιηθεί από τους Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος εισοδήματος σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000. Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2026 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	41.940.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.486 €	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	32.875.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	215.951 €	8.00% - 9,15%	6,00% - 8,15%
Γραφεία	3.920.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	38.400 €	8,00%	6,00%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	24.450.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	150.979 €	8,00% - 8,90%	6,75% - 7,65%
Γήπεδα	54.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Δικαιώματα επί γηπέδων	15.150.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	230.441 €	8,50%	6,50%
Γήπεδα	2.345.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	0 €	-	6,90%
Λοιπές χρήσεις	47.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	621 €	9,15%	14,00%
Σύνολο	120.781.000 €		845.878 €		

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	41.940.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.486 €	7,15% - 7,65%	5,65% - 6,4%
Γραφεία	32.875.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	215.951 €	8,00% - 9,15%	6,00% - 8,15%
Γραφεία	3.920.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	38.400 €	8,00%	6,00%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	24.450.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	150.979 €	8,00% - 8,90%	6,75% - 7,65%
Γήπεδα	54.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Δικαιώματα επί γηπέδων	15.150.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	230.441 €	8,50%	6,50%
Γήπεδα	2.345.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	0 €	-	6,90%
Γήπεδα	8.415.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	221.240 €	9,25%	7,25%
Λοιπές χρήσεις	47.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	621 €	9,15%	14,00%
Σύνολο	129.196.000 €		1.067.118 €		

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 1,75%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,65% - 14%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,25%

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2026	31.12.2025
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158	5.899.158

8. Αποθέματα ακινήτων

Το σύνολο των αποθεμάτων της Εταιρείας και του Ομίλου, αφορά την αγορά δικαιώματος επί οικοπέδου στη Ζώνη Ανάπτυξης Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού και την ανάπτυξη κατοικιών επί του οικοπέδου αυτού με σκοπό την πώλησή τους. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός έργου το οποίο θα αποτελείται από 20 κατοικίες οι οποίες, μετά την ανέγερση τους θα διατεθούν προς πώληση. Στο Α' Εξάμηνο 2026, η Εταιρεία προέβη στην πώληση επιπρόσθετα πέντε κατοικιών υπό ανέγερση έναντι 31.733 χιλιάδες ευρώ. Την 30.06.2026 το ποσοστό ολοκλήρωσης των κατοικιών αυτών ήταν 51,2%. Κατά συνέπεια τα έσοδα από πωλήσεις αποθεμάτων οικιστικών ακινήτων, για τα 5 ακίνητα που πουλήθηκαν στο Α' εξάμηνο του 2026 καθώς και για τα 3 ακίνητα που πουλήθηκαν το 2025, ανήλθαν συνολικά για το Α' εξάμηνο 2026 σε 17.128 χιλιάδες. Η Εταιρεία αποτιμά τα αποθέματα αρχικά στο κόστος και μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτίσης και την καθαρή ρευστοποιήσιμη τους αξία.

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

	30.06.2026	31.12.2025
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	32.200.549	34.462.805
Κεφαλαιουχικές δαπάνες αμοιβών τρίτων	4.637.651	3.891.263
Κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού	12.400	819.177
Κόστος πωληθέντων αποθεμάτων ακινήτων	(12.053.569)	(6.972.696)
Συνολικό κόστος αποθεμάτων	24.797.031	32.200.549

Στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2026 τα αποθέματα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογή τους αξία, η οποία κατά την ημερομηνία αυτή ανέρχονταν στα 35,3 εκ. ευρώ.

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	311.067	519.904	311.067	519.904
Απαιτήσεις από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων	2.534.806	77.494	2.534.806	77.494
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	144.486	74.975	144.486	74.975
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	164.802	53.472	124.380	53.472
Λοιπές απαιτήσεις	1.564.668	402.869	1.556.186	370.619
Δεδουλευμένα έσοδα	274.363	100.687	274.363	100.687
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(212.271)	(212.271)	(212.271)
Σύνολο	4.931.922	1.167.132	4.883.018	1.134.882

Το κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές που έχουν δοθεί σε προμηθευτές που αφορούν στις εργασίες που πραγματοποιεί η Εταιρεία στο Ελληνικό.

Το εν λόγω κονδύλι εμφανίζεται αυξημένο σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο και οφείλεται στο γεγονός ότι έχουν εντατικοποιηθεί η εργασίες για την ολοκλήρωση του συγκεκριμένου έργου.

Το κονδύλι «Απαιτήσεις από πωλήσεις αποθεμάτων ακινήτων» αντικατοπτρίζει τη διαφορά μεταξύ του δεδουλευμένου εσόδου από τα αποθέματα ακινήτων τα οποία έχουν πουληθεί, όπως υπολογίζεται με βάση το ποσοστό ολοκλήρωσης των κατοικιών, και των ποσών που έχουν ήδη ληφθεί για τα ακίνητα αυτά. Εμφανίζεται αυξημένο σε σχέση με την 31.12.2025 λόγω των επιπλέον πέντε κατοικιών που έχουν πουληθεί στο 2026.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ταμείο	4.120	4.516	2.537	2.689
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	7.061.812	11.848.634	6.682.138	11.418.118
Καταθέσεις όψεως σε JPY	71.840	72.227	71.840	72.227
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	14.300.000	12.000.000	14.300.000	12.000.000
Σύνολο	21.437.773	23.925.377	21.056.516	23.493.034

11. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

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

Κατά την ίδια ημερομηνία η Εταιρεία διαθέτει επιπλέον, αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 1.469.921 ευρώ και τακτικό αποθεματικό 489.045 ευρώ, ενώ κατέχει 1.153.443 ίδιες μετοχές με συνολική αξία κτίσης 946.211 ευρώ. Οι μετοχές αυτές αντιστοιχούν στο 0,75% του συνόλου των μετοχών της Εταιρίας.

Την 12.05.2026 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρίας ενέκρινε την διανομή των καθαρών κερδών της εταιρίας με την καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους, για την χρήση 2025 εκ Ευρώ: € 4.432.821 το οποίο προέκυψε μετά την αφαίρεση του 1/20 των καθαρών κερδών για τον σχηματισμό του κατά νόμου τακτικού αποθεματικού ποσού € 243.832,69. Το μέρισμα που καταβλήθηκε ήταν € 4.432.821 και ποσού 0,0290091369 ανά μετοχή, εξαιρουμένων 1.100.343 ιδίων μετοχών τις οποίες κατέχει η Εταιρεία προσφέροντας καθαρή μερισματική απόδοση 3,5% με βάση την τελευταία τιμή κλεισίματος της μετοχής («ΟΡΙΛΙΝΑ») την 12.05.2026

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	1.054.879	1.158.953	1.054.879	1.158.953
Σύνολο	1.054.879	1.158.953	1.054.879	1.158.953

13. Δανειακές υποχρεώσεις

Στο Ά εξάμηνο του 2026, η Εταιρεία προέβη στην ολική εξόφληση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου το οποίο είχε λάβει στο έτος 2022 και, ως εκ τούτου, την 30.06.2026 διαθέτει μηδενικό δανεισμό.

		Ο Όμιλος και η Εταιρεία	
		30.06.2026	31.12.2025
Ομολογιακό δάνειο		-	6.487.500
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου		-	337.500
Δουλευμένοι τόκοι κλεισμένης περιόδου		-	13.953
Σύνολο		-	6.838.953
		30.06.2026	31.12.2025
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)		-	640.939
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη		-	7.299.078
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι πέρα των 5 ετών		-	-
Σύνολο		-	7.940.017

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Προμηθευτές	410.166	566.602	383.320	564.804
Προκαταβολές πελατών	5.987.497	5.422.140	5.987.497	5.422.140
Φόροι - τέλη	169.780	309.605	169.380	309.205
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	92.648	23	92.648	23
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	838.652	99.361	838.652	99.361
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	121.828	18.509	121.828	18.509
Προβλέψεις φόρων – τελών	178.577	522.106	178.577	522.106
Λοιπές υποχρεώσεις	163.213	110.203	163.213	110.203
Σύνολο	7.962.361	7.048.548	7.935.115	7.046.350

Οι προκαταβολές πελατών σχετίζονται με υπογεγραμμένα ιδιωτικά συμφωνητικά προκαταβολής και για το διάστημα μέχρι την υπογραφή των οριστικών συμβολαίων.

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 30.06.2026</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>	<u>01.01- 30.06.2026</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>
Καταστήματα	1.322.201	1.281.497	1.322.201	1.281.497
Γραφεία	1.115.607	1.052.927	1.117.707	1.053.827
Μικτή χρήση	734.917	772.167	734.917	772.167
Σύνολο	3.172.725	3.106.591	3.174.825	3.107.491

Η άνοδος στα έσοδα από μισθώματα αντανακλά τις ετήσιες αναπροσαρμογές βάσει του ΔΤΚ+1% καθώς και την επιτυχημένη ανανέωση του μισθωτικού χαρτοφυλακίου, με την αντικατάσταση ενοικιαστών από νέους που καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα.

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

	<u>1.1. - 30.06.2026</u>	<u>1.1. - 30.06.2025</u>
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	409.394	381.335
	409.394	381.335

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	<u>1.1. - 30.06.2026</u>	<u>1.1. - 30.06.2025</u>
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	2.100	900
	2.100	900

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

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

Η διοίκηση εκτιμά ότι τόσο για την Εταιρεία, όσο και για τη θυγατρική της, δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.06.2026.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία και η θυγατρική της, υπάχθηκαν σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης κατά τις προηγούμενες χρήσεις. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη.

Για τα φορολογικά έτη 2019 και επόμενα, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 30.06.2026.

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.

18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/(ζημίες) 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- 30.06.2026</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	9.044.562	4.157.007	9.072.157	3.982.741
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	152.781.202	153.097.299	152.781.202	153.097.299
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0592	0,0272	0,0594	0,0260

19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Από την 01.07.2026 και μέχρι τη σύνταξη της παρούσας, η Εταιρεία ολοκλήρωσε την πώληση μέσω υπογραφής οριστικών συμβολαίων πέντε ακόμα ακινήτων στην περιοχή του Ελληνικού στο συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma». Το συνολικό συμφωνηθέν τίμημα για τα ακίνητα αυτό ανήλθε σε 18.8 εκ ευρώ. Το συνολικό πωλούμενο τίμημα των 13 κατοικιών είναι 69,2 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών.

Η Εταιρεία υπέγραψε επίσης ένα (1) Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής, για την πώληση κατοικίας στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma» και συγκεκριμένα στις 28.08.2026 με τίμημα 9.600.000 ευρώ.

Στις 22 Σεπτεμβρίου 2026 η Orilina Properties REIC S.A. υπέγραψε το συμφωνητικό αγοράς του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Geraniou Anartychiaki Akiniton Single Member S.A. έναντι τιμήματος 6.930.000 ευρώ. Η εν λόγω εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα και μοναδικό ακίνητο, το οποίο:

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

Τον Σεπτέμβριο 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, ενέκρινε την πώληση δύο επενδυτικών ακινήτων στην περιοχή της Αττικής. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής τελεί υπό την πλήρωση των προβλεπόμενων συμβατικών προϋποθέσεων (έλεγχος δέουσας επιμέλειας). Εφόσον ολοκληρωθεί, η συναλλαγή αναμένεται να έχει σημαντική θετική επίδραση στα αποτελέσματα και τη ρευστότητα της Εταιρείας.

Τον Σεπτέμβριο 2026 ολοκληρώθηκε επιτυχώς η επαναδιαπραγμάτευση των όρων του ομολογιακού δανείου, εξασφαλίζοντας σημαντικά ευνοϊκότερους όρους χρηματοδότησης για την Εταιρεία. Ειδικότερα, το περιθώριο επιτοκίου μειώθηκε από Euribor +2,5% σε Euribor +1,4% (βελτίωση 110 μ.β.), ενώ παράλληλα επεκτάθηκε η περίοδος διαθεσιμότητας έως τον Μάρτιο 2027, ενισχύοντας περαιτέρω τη χρηματοοικονομική ευελιξία της Εταιρείας.

Αθήνα , 28^η Σεπτεμβρίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429**

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσων Συνοπτικών Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» της 30ης Ιουνίου 2026 και τις σχετικές ενδιάμεσες συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις που συνθέτουν τις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δε μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι οι συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν έχουν καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τις συνημμένες ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Θεόδωρος Τασιούλας

A.M. ΣΟΕΛ: 41061

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Cental Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.

Δ. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**

ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/831/06.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 148547901000

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

Σύμφωνα με τις αποφάσεις 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς όπως ισχύουν, γνωστοποιείται ότι το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη χρήση του έτους 2023, αυξήθηκε με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών με δικαίωμα ψήφου με ονομαστική αξία € 0,87 ανά μετοχή.

Η αύξηση ολοκληρώθηκε με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 30.590.000,00€. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 6.12.2023 και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8^η Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις μερίδες και στους λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Εντός του Α' εξαμήνου του 2026, η Εταιρεία ολοκλήρωσε τη διάθεση του συνόλου των αντληθέντων κεφαλαίων, και κατά την 30.06.2026, τα αντληθέντα κεφάλαια από την εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί ως εξής:

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

Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	30.590.000,00
Μείον έξοδα έκδοσης	1.106.058,71
Καθαρά αντληθέντα κεφάλαια	29.483.941,29

Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια έως την 31.12.2025	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Α' εξάμηνο του 2026	Συνολικά διατεθέντα κεφάλαια έως την 30.06.2026	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30.06.2026
1. Επένδυση πολυτελών κατοικιών Ελληνικού	29.483.941,29	17.634.458,23	11.849.483,06	29.483.941,29	0,00
2. Επένδυση ιδιωτικής λέσχης		0,00	0,00	0,00	

Σημειώσεις:

- 1) Την 30.06.2026 ολοκληρώθηκε η διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων στο σύνολό της.
- 2) Την 30.06.2026 τα έξοδα έκδοσης είχαν εξοφληθεί ολοσχερώς.
- 3) Την 30.06.2026, όλα τα αντληθέντα κεφάλαια είχαν χρησιμοποιηθεί για την χρηματοδότηση υλοποίησης της επένδυσης που αφορά στην ανάπτυξη πολυτελών κατοικιών στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού, ενώ η επένδυση που αφορά στην ιδιωτική λέσχη χρηματοδοτήθηκε από ίδια κεφάλαια.

Αθήνα, 28^η Σεπτεμβρίου 2026

Ο Πρόεδρος ΔΣ	Οι δηλούντες Η Διευθύνουσα Σύμβουλος	Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών
----------------------	---	---

Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313

Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429

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

Έκθεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την περίοδο από 08.12.2023 έως 30.06.2026»

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

Σκοπός της Παρούσας Έκθεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών και Περιορισμός στη Χρήση της

Ο σκοπός της έκθεσής μας είναι αποκλειστικά να βοηθήσει την εταιρεία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») αναφορικά με όσα προβλέπονται από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο του Χρηματιστηρίου Αθηνών καθώς και το σχετικό νομοθετικό πλαίσιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, σχετικά με την Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας, που προήλθαν από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της με καταβολή μετρητών η οποία πιστοποιήθηκε στις 08.12.2023 σύμφωνα με σχετική απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της βάσει της από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της (εφεξής το «Υποκείμενο Θέμα»). Η παρούσα έκθεση περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συνέταξε η Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30.06.2026 για την οποία εκδώσαμε ξεχωριστή έκθεση επισκόπησης, με ημερομηνία 29.09.2026.

Ευθύνες της Διοίκησης

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

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

Ευθύνες του Ελεγκτή

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

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

Επαγγελματική Δεοντολογία και Διαχείριση Ποιότητας

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

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

Διαδικασίες και Ευρήματα

Με βάση τη σύμβαση ανάθεσης που υπογράφηκε την 16.09.2026, διενεργήσαμε για το Υποκείμενο Θέμα τις διαδικασίες που περιγράφονται παρακάτω:

Διαδικασίες	Ευρήματα
1. Σύγκριση της πληρότητας του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας ως προς τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που προβλέπονται από τις Αποφάσεις 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.	Συγκρίναμε την πληρότητα του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τις απαιτήσεις γνωστοποιήσεων που προβλέπονται από τις Αποφάσεις 8/754/14.04.2016 και 10Α/1038/30.10.2024 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, χωρίς να διαπιστωθούν εξαιρέσεις.
2. Σύγκριση της συνέπειας του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την ίδια την 29.11.2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της.	Συγκρίναμε τη συνέπεια του περιεχομένου της συνημμένης Έκθεσης Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων της Εταιρείας με τα αναφερόμενα στο Ενημερωτικό Δελτίο, που εκδόθηκε από την ίδια την 29.11.2023, καθώς και με τις σχετικές αποφάσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων οργάνων της, χωρίς να διαπιστωθούν εξαιρέσεις.
3. Συμφωνία των ποσών των διατεθέντων κεφαλαίων όπως αυτά απεικονίζονται στον Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την Καταβολή Μετρητών, ο οποίος περιλαμβάνεται στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα σχετικά ποσά που απεικονίζονται στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται.	Συμφωνήσαμε τα ποσά των διατεθέντων κεφαλαίων όπως αυτά απεικονίζονται στον Πίνακα Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με την Καταβολή Μετρητών, ο οποίος περιλαμβάνεται στη συνημμένη Έκθεση Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων, με τα σχετικά ποσά που απεικονίζονται στα αρχεία και στοιχεία της Εταιρείας, κατά τη χρονική περίοδο που αυτά αναφέρονται, χωρίς να διαπιστωθούν εξαιρέσεις.

Αθήνα, 29 Σεπτεμβρίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: E 120

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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM"). DCM is a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy. DCM does not provide services to clients.

Deloitte Austria, Deloitte Belgium, Deloitte Central Europe, Deloitte Cental Mediterranean, Deloitte France, Deloitte Germany, Deloitte Ireland, Deloitte Luxembourg, Deloitte Middle East, Deloitte Netherlands, Deloitte Nordic, Deloitte Portugal, Deloitte Spain, Deloitte Switzerland, Deloitte Türkiye and Deloitte UK or their affiliates are shareholders in Deloitte EMEA BV (EMEA), which is a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL). Deloitte EMEA does not provide services to clients. Services may be provided by the EMEA shareholders or their affiliates and related entities, which are separate and independent legal entities.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/ about to learn more.