



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2024 - 30/6/2024)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2024 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)	3
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ..	13
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	15
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	16
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	17
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	18
1. Γενικές πληροφορίες.....	18
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	18
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	21
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	24
5. Λειτουργικοί τομείς	25
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	29
7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	31
8. Αποθέματα ακινήτων.....	31
9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....	31
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	32
11. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	32
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	33
13. Δανειακές υποχρεώσεις.....	33
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	34
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	34
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	35
17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	35
18. Κέρδη ανά μετοχή.....	36
19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	36

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, οι Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2024 μέχρι 30 Ιουνίου 2024, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ 34), όπως έχουν 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 A.E.E.A.Π.**», καθώς και της θυγατρικής εταιρείας που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 και 5 του άρθρου 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, την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της εταιρείας «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.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 A.E.E.A.Π.**» και της θυγατρικής που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση και αφετέρου των συνδεμένων με αυτές προσώπων.

Αθήνα , 26^η Σεπτεμβρίου 2024
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ

Πλάτων Μονοκρούσσος

Μάριος Αποστολίνης

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 061313

ΑΔΤ ΑΝ 024492

ΑΔΤ ΑΝ 218946

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2024 (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 30.6.2024. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την 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 2024 στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2024, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 14 ακίνητα καθώς και ποσοστό 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», από το οποίο αποκτήθηκε στις 24.06.2022 από τον Όμιλο και ενοποιείται στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 30.06.2024, ο Όμιλος διέθετε 16 ακίνητα, από τα οποία 15 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων υπό κατασκευή που περιλαμβάνονται στο λογαριασμό «Αποθέματα ακινήτων» καθώς και του Ιδιοχρησιμοποιήμενου, όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2023, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2024 να φτάνει τις 158.906 χιλιάδες ευρώ για τον Όμιλο, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 151.218 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.06.2024 ανήλθε σε 1.640 χιλιάδες ευρώ, με την αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία να ανέρχεται σε 1.543 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2024 ανήλθαν σε 33.617 χιλιάδες ευρώ και 33.002 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα, έναντι 34.038 χιλιάδων ευρώ και 33.372 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2023.

Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και 50.000 χιλιάδων ευρώ, επταετούς διάρκειας. Στις 7.06.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 1^η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ και στις

18.10.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 2η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ. Στις 30.06.2024 το υπόλοιπο των δανειακών υποχρεώσεων ανήλθε σε 14.470 χιλιάδων ευρώ.

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2024, ανήλθαν σε 2.825 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 3.000 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας οριακή μείωση.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2024 ανήλθε σε 408 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023 2.189 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 335 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2023: 2.062 χιλιάδες ευρώ).

Τα κέρδη από την εκποίηση ακινήτων την 30.06.2024 ανήλθαν σε 37 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 3 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 36 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2023: 0 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο μέχρι 30.06.2024 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1.919 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 4.200 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1.875 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 4.117 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά ανάμεσα στις συγκριτικές περιόδους οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων στη συγκριτική περίοδο.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας για την περίοδο μέχρι 30.06.2024 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 244 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 30 χιλιάδες ευρώ), αποτυπώνοντας την θετική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων των εσόδων από τόκους προθεσμιακών καταθέσεων.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2024-30.06.2024 ανήλθε σε 516 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2023: 276 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.642 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 3.831 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 493 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 259 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.621 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2023: 3.764 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>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	33,7	28,0
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	8,2%	8,3%

Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων)	9,2%	10,5%
--	------	-------

Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων των Αποθεμάτων Ακινήτων, προσαρμοσμένος βάσει Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων)	-12,1%	-13,4%
--	--------	--------

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Κέρδη μετά από φόρους	1.642	3.831
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(408)	(2.189)
Πλέον: Αποσβέσεις	26	37
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	0	60
Πλέον: Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	126	0
Πλέον: Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	27	73
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.413	1.811

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Adjusted N.A.V/Share):*	1,26	1,19

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

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Τον Ιανουάριο του 2024, πωλήθηκε το ακίνητο επί της Τσιμισκή 42 στην Θεσσαλονίκη, έναντι 190.000 ευρώ. Τον ίδιο μήνα εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του πολυτελούς συγκροτήματος 20 κατοικιών «Marina Residences by Kengo Kuma» που η Εταιρεία αναπτύσσει στο Ελληνικό πλησίον της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά. Τον Μάιο η Εταιρεία υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής για την μελλοντική μεταβίβαση ιδιοκτησίας στο ανωτέρω συγκρότημα και το τίμημα της αγοραπωλησίας καθορίστηκε σε 6.800.000 ευρώ.

Με την Έκτακτη Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 03.06.2024 αποφασίστηκε η θέσπιση και έναρξη του Προγράμματος Αγοράς Ιδίων Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 49 και 50 του Ν. 4548/2018, όπως ισχύουν σήμερα. Ο ανώτατος αριθμός των ιδίων μετοχών προς αγορά ορίστηκε σε 3.000.000 μετοχές και η διάρκεια ισχύος του προγράμματος ορίστηκε για 12 μήνες, ήτοι έως 03.06.2025. Μέχρι τις 30.06.2024 η Εταιρεία κατέχει 722.658 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,5228% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2024)

Η Εταιρεία υπέγραψε τα ακόλουθα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικών κατοικιών στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma»:

- 17.07.2024 για τίμημα αγοραπωλησίας 6.212.975 ευρώ.
- 23.07.2024 για τίμημα 8.029.726 ευρώ.
- 29.07.2024 για τίμημα 5.195.654 ευρώ.
- 29.07.2024 για τίμημα 6.721.470 ευρώ.

Τον Αύγουστο υποβλήθηκε στο πολεοδομικό γραφείο Ελληνικού ο φάκελος προέγκρισης προς το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για την οικοδομική άδεια του συγκροτήματος εστίασης και αναψυχής που η Εταιρεία αναπτύσσει στη μαρίνα του Αγίου Κοσμά στο Ελληνικό. Τον ίδιο μήνα ξεκίνησε το έργο εκσκαφής θεμελίωσης και σκυροδέτησης του συγκροτήματος Marina Residences by Kengo Kuma.

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

Η εν λόγω αύξηση αποφασίσθηκε να πραγματοποιηθεί με την έκδοση 15.689.655 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, και τη δωρεάν διανομή στους μετόχους της εταιρίας, σε αναλογία σε αναλογία 1 (μία) νέα κοινή ονομαστική μετοχή για κάθε 8.8095270419 παλαιές κοινές ονομαστικές μετοχές.

Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

Στις 23 Ιουλίου 2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4320925, η με αριθ. πρωτ. 3302217ΑΠ/23-07-2024 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (Μετοχικό Κεφάλαιο) του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών στη Συνεδρίαση της, στις 31 Ιουλίου 2024, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο των ανωτέρω νέων δωρεάν μετοχών.

Η έναρξη της διαπραγμάτευσης των 15.689.655 νέων δωρεάν κοινών ονομαστικών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ορίστηκε στις 7 Αυγούστου 2024.

Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

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

Στις 25.09.2024 η Εταιρεία κατέχει 937.347 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,609% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2024.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30.06.2024 κατέχει 722.658 ίδιες μετοχές

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 30.06.2024 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα, 5 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 4 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 απασχολούσαν 7 άτομα.

Εξελίξεις και προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2024

Κατά την περίοδο Ιανουάριος-Ιούνιος 2024 ο ΔTK ανήλθε σε 2,3%, έναντι 1,8% της αντίστοιχης περιόδου του έτους 2023. Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να επιτελεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως εργαλείο κάλυψης έναντι του πληθωρισμού. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, αναμένεται φέτος 2,2% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. της χώρας μας (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) ενώ για το 2025 εκτιμάται ανάπτυξη 2,5%. Οι πιθανές μειώσεις επιτοκίων από την Ε.Κ.Τ. αναμένεται να αποτελέσουν θετικό καταλύτη για την Ευρωπαϊκή αγορά ακινήτων.

Αναφορικά με τα εμπορικά ακίνητα, τα υψηλά ποσοστά πληρότητας της εγχώριας αγοράς δείχνουν ακλόνητα για το υπόλοιπο του 2024. 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 96% 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 6,8%. 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 2024 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 2024 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. Αν αυτές τελεσφορούσαν θα μείωναν ακόμη παραπάνω τις ανάγκες τραπεζικού δανεισμού. Σημειώνεται πως το επίπεδο χρηματοοικονομικής μόχλευσης είναι χαμηλό, αφού έχουν έως σήμερα αντληθεί μόνο 15εκατ. ευρώ τραπεζικού δανεισμού.

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

Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Η Εταιρεία έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα 6,5 εκατ. ευρώ και αυτό σε προθεσμιακές καταθέσεις τα 27 εκατ. ευρώ την 30.06.2024 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση χωρίς ενδείξεις μεταβολής αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

Ο Όμιλος έχει στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος. 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 εν λόγω κίνδυνος αντιμετωπίζεται σε μεγάλο βαθμό από την ύπαρξη ρήτρας στα συμβόλαια μίσθωσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, η οποία προβλέπει ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων κατά τον Δ.Τ.Κ. πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδας.

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

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος έχει 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
- 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

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	550.979	371.284
	550.979	371.284

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	900	900
	900	900

γ) Λοιπές συναλλαγές

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από Θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	-	507.000
	-	507.000

Διανομή κερδών

Την 06.09.2024 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού μερίσματος 3.497 χιλιάδων ευρώ προερχόμενο κατά 2.781 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2023 και κατά 716 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων. Το μέρισμα καταβλήθηκε την 19.09.2024.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 26^η Σεπτεμβρίου 2024**

Οι δηλούντες

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

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ANΩNYMH ETAIPRIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ANΩNYMH ETAIPRIA EPENDYΣEΩN ΣE AKINHTH ΠEPIOYΣIA» της 30ης Ιουνίου 2024 και τις σχετικές ενδιάμεσες εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, 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 της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης 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 συνοπτικής 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 ουσιαδώς 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 η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαδή 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 την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2024

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3^α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") countries. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Tortona no. 25, 20144, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of DTTL, a UK private company limited by guarantee.

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



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2024 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2024
ΕΤΑΙΡΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.555.640	1.533.166	1.552.154	1.529.477
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		11.125	12.250	11.125	12.250
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	111.646.000	111.108.000	103.958.000	103.487.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		14.329	17.295	14.329	17.295
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		113.227.093	112.670.711	111.434.766	110.945.180
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	718.693	1.134.986	691.010	1.120.389
Αποθέματα ακινήτων	8	29.657.636	28.353.227	29.657.636	28.353.227
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	33.616.579	34.037.636	33.002.412	33.371.992
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		63.992.908	63.525.848	63.351.058	62.845.608
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		177.220.001	176.196.559	174.785.824	173.790.787
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	120.250.043	120.250.043	120.250.043	120.250.043
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	11	1.528.557	1.528.557	1.528.557	1.528.557
Ίδιες μετοχές	11	-668.581	-	-668.581	-
Λοιπά αποθεματικά	11	13.895.213	13.912.910	13.895.212	13.912.910
Κέρδη εις νέον		23.175.650	21.537.928	22.433.334	20.812.679
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής		158.180.881	157.229.438	157.438.564	156.504.188
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.659.572	1.655.305	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		159.840.453	158.884.743	157.438.564	156.504.188
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	13.941.119	14.241.119	13.941.119	14.241.119
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	1.541.164	805.313	1.541.164	805.313
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		15.482.283	15.046.432	15.482.283	15.046.432
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	851.948	1.410.877	842.787	1.408.195
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	13	529.021	419.316	529.021	419.316
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		516.297	435.191	493.170	412.656
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		1.897.266	2.265.384	1.864.997	2.240.167
Σύνολο υποχρεώσεων		17.379.549	17.311.815	17.347.260	17.286.599
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		177.220.001	176.196.559	174.785.824	173.790.787

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ
ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ**

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	2.824.808	3.000.035	2.825.708	3.000.935
Σύνολο Εσόδων		2.824.808	3.000.035	2.825.708	3.000.935
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	407.587	2.188.961	334.587	2.061.940
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		-478.927	-322.768	-463.195	-289.552
Δαπάνες προσωπικού		-469.033	-288.639	-469.033	-288.639
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		-263.664	-269.804	-251.355	-255.825
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-25.717	-36.716	-25.082	-36.548
Προβλέψεις χρήσης		0	-60.153	0	-60.153
Λοιπά έσοδα		36.628	3.399	35.958	-
Λοιπά έξοδα		-112.841	-14.033	-112.841	-14.933
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		1.918.841	4.200.282	1.874.745	4.117.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα		243.996	29.760	243.996	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-4.952	-123.593	-4.916	-123.525
Κέρδη προ φόρων		2.157.885	4.106.450	2.113.824	4.023.460
Φόρος		-515.897	-275.714	-493.170	-259.057
Κέρδη μετά από φόρους		1.641.998	3.830.736	1.620.655	3.764.404
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		1.641.998	3.830.736	1.620.655	3.764.404
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		1.637.722	3.817.469		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετεχών		4.267	13.266		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0119	0,0365	0,0117	0,0359

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023										
		105.000.000	-	-	17.698	245.212	-	15.573.901	1.649.546	122.486.357
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	3.817.469	13.266	3.830.736
Μέρισμα χρήσης 2022		-	-	-	-	-	-	-4.067.950	-	-4.067.950
Έξοδα εισαγωγής στο ΧΑΑ		-	-	-	-	-	-	-30.000	-	-30.000
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023		105.000.000	-	-	17.698	245.212	-	15.293.420	1.662.812	122.219.142
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024										
		120.250.043	1.528.557	-	17.698	245.212	13.650.000	21.537.928	1.655.305	158.884.743
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	1.637.722	4.267	1.641.998
Αγορά ιδίων μετοχών	11	-	-	-668.581	-	-	-	-	-	-668.581
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	-	-	-	-17.698	-	-	-	-	-17.698
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		120.250.043	1.528.557	-668.581	-	245.212	13.650.000	23.175.650	1.659.572	159.840.453

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Ίδιες μετοχές	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023		105.000.000	-	-	17.698	245.212	-	14.871.683	120.134.592
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	3.764.404	3.764.404
Μέρισμα χρήσης 2022		-	-	-	-	-	-	-4.067.950	-4.067.950
Έξοδα εισαγωγής στο ΧΑΑ		-	-	-	-	-	-	-30.000	-30.000
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023		105.000.000	-	-	17.698	245.212	-	14.538.137	119.801.046
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024		120.250.043	1.528.557	-	17.698	245.212	13.650.000	20.812.679	156.504.189
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	-	-	-	1.620.655	1.620.655
Αγορά ιδίων μετοχών	11	-	-	-668.581	-	-	-	-	-668.581
Πώληση επενδυτικών ακινήτων	6	-	-	-	-17.698	-	-	-	-17.698
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		120.250.043	1.528.557	-668.581	-	245.212	13.650.000	22.433.334	157.438.564

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2023 - 30.06.2023
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>					
Κέρδη προ φόρων		2.157.885	4.106.450	2.113.824	4.023.460
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>					
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων		25.717	36.716	25.082	36.548
Αμοιβές στο προσωπικό με τη μορφή δωρεάν μετοχών		125.582	-	125.582	-
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		-33.868	-	-33.198	-
Προβλέψεις χρήσης		-	60.153	-	60.153
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	-407.587	-2.188.961	-334.587	-2.061.940
Έσοδα από τόκους		-243.996	-29.760	-243.996	-29.760
Συναλλαγματικές διαφορές		27.818	72.696	27.818	72.696
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		4.984	73.813	4.916	73.813
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		288.592	-536.018	302.144	-536.018
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		176.923	410.771	170.443	432.117
Μείον :					
Καταβλημένοι φόροι		-434.823	-112.464	-412.656	-112.871
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.687.228	1.893.396	1.745.375	1.958.199
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>					
Αγορές ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων		-6.635	-111.050	-6.635	-111.050
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	6	-313.413	-1.030.272	-313.413	-1.575.290
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		199.170	-	192.500	-
Αγορές και βελτιώσεις αποθεμάτων		-1.304.406	-17.919.770	-1.304.409	-17.919.770
Τόκοι εισπραχθέντες		178.000	29.760	178.000	29.760
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-1.247.287	-19.031.329	-1.253.957	-19.576.350
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>					
Εισπράξεις από Δάνεια		-	7.500.000	-	7.500.000
Καταβληθέντες τόκοι		-4.916	-31.886	-4.916	-31.886
Πληρωμές Δανείων		-187.500	-93.750	-187.500	-93.750
Αγορά ιδίων μετοχών		-668.581	-	-668.581	-
Πληρωμή μερίσματος		-	-4.067.950	-	-4.067.950
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-860.998	3.306.415	-860.998	3.306.415
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		-421.057	-13.758.822	-369.580	-14.239.041
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		34.037.636	20.764.338	33.371.992	20.610.210
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		33.616.579	6.932.819	33.002.412	6.298.473

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 2024. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999. 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.

Η παρούσες Ενδιάμεσες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 26 Σεπτεμβρίου 2024 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 2024.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2024 και μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών που παρατίθεται παρακάτω δεν είναι σημαντική για τις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

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

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

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

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 ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος ερευνά την επίδραση

των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές του καταστάσεις.

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

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

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

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

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

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

Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 7 εισάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα που περιλαμβάνουν συμβατικούς όρους που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμειακών ροών με την επέλευση (ή τη μη επέλευση) κάποιου απρόβλεπτου γεγονότος που δε σχετίζεται άμεσα με αλλαγές στους βασικούς κινδύνους και

τα κόστη δανεισμού (όπως τη διαχρονική αξία του χρήματος ή τον πιστωτικό κίνδυνο). Η οντότητα απαιτείται να κάνει αυτές τις γνωστοποιήσεις κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων και κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων επιμετρώμενων στο αποσβεσμένο κόστος.

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

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

• **ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):** Το πρότυπο επιτρέπει σε 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.

2.3 Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Η Εταιρεία έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα 6,5 εκατ. ευρώ και αυτό σε προθεσμιακές καταθέσεις τα 27 εκατ. ευρώ την 30.06.2024 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση χωρίς ενδείξεις μεταβολής αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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. 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 εν λόγω κίνδυνος αντιμετωπίζεται σε μεγάλο βαθμό από την ύπαρξη ρήτρας στα συμβόλαια μίσθωσης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, η οποία προβλέπει ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων κατά τον Δ.Τ.Κ. πλέον μίας ποσοστιαίας μονάδας.

Ο Όμιλος διαθέτει δανεισμό με κυμαινόμενο επιτόκιο και, ως εκ τούτου, ο κίνδυνος από μελλοντικές μεταβολές του επιτοκίου κρίνεται ως ουσιώδης. Η Διοίκηση παρακολουθεί στενά τις μεταβολές των επιτοκίων καθώς και τις σχετικές ανακοινώσεις από την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και πραγματοποιεί τακτικές αναλύσεις ευαισθησίας ώστε να εκτιμά διαρκώς τον κίνδυνο επιτοκίου. Σε περίπτωση που ο κίνδυνος επιτοκίου αυξηθεί σε με αποδεκτά επίπεδα, η Διοίκηση θα εξετάσει την περίπτωση χρήσης παράγωγων προϊόντων για αντιστάθμιση του συνόλου ή μέρους του κινδύνου επιτοκίου (π.χ. συμβάσεις ανταλλαγής επιτοκίου). Κατά την περίοδο 01.01.2024 – 30.06.2024, αν το μέσο επιτόκιο του ομολογιακού δανείου της Εταιρείας ήταν αυξημένο / μειωμένο κατά 1%, οι τόκοι που απορρέουν από αυτό θα ήταν αυξημένοι / μειωμένοι κατά 85 χιλιάδες ευρώ.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

Ταμειακά διαθέσιμα

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

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η αποτελεσματική διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες του. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα μέσω του δείκτη γενικής ρευστότητας («current ratio»). 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 30.06.2024 υπολογίζεται για τον Όμιλο ως εξής:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	30.06.2024	31.12.2023
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	63.992.908	63.525.848
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	1.897.266	2.265.384
Γενική Ρευστότητα	33,7	28,0

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

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

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

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:

01.01.2024 - 30.06.2024	Ο Όμιλος				
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.073.813	1.452.667	298.327	-	2.824.808
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	407.587	407.587
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-478.927	-478.927
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-469.033	-469.033
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-263.664	-263.664
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-25.717	-25.717
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	0	0
Λοιπά έσοδα	-	-	-	36.628	36.628
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-112.841	-112.841
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.073.813	1.452.667	298.327	-905.967	1.918.841
Χρηματοοικονομικά έσοδα				243.996	243.996
Χρηματοοικονομικά έξοδα				-4.952	-4.952
Κέρδη προ φόρων	1.073.813	1.452.667	298.327	-666.923	2.157.885
Φόρος				-515.897	-515.897
Κέρδη μετά από φόρους	1.073.813	1.452.667	298.327	-1.182.819	1.641.988

Όμιλος

01.01.2023 - 30.06.2023

	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	Σύνολο
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.153.692	1.554.040	292.303	-	3.000.035
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	2.188.961	2.188.961
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-322.768	-322.768
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-288.639	-288.639
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-269.804	-269.804
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-36.716	-36.716
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-60.153	-60.153
Λοιπά έσοδα	-	-	-	3.399	3.399
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-14.033	-14.033
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.153.692	1.554.040	292.303	1.200.247	4.200.282
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	29.760	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	-123.593	-123.593
Κέρδη προ φόρων	1.153.692	1.554.040	292.303	1.106.415	4.106.450
Φόρος	-	-	-	-275.714	-275.714
Κέρδη μετά από φόρους	1.153.692	1.554.040	292.303	830.701	3.830.736

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

01.01.2024 - 30.06.2024	Η Εταιρεία				Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.074.713	1.452.667	298.327	-	2.825.708
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	334.587	334.587
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-463.195	-463.195
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-469.033	-469.033
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-251.355	-251.355
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-25.082	-25.082
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	0	0
Λοιπά έσοδα	-	-	-	35.958	35.958
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-112.841	-112.841
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.074.713	1.452.667	298.327	-950.963	1.874.745
Χρηματοοικονομικά έσοδα				243.996	243.996
Χρηματοοικονομικά έξοδα				-4.916	-4.916
Κέρδη προ φόρων	1.074.713	1.452.667	298.327	-711.883	2.113.824
Φόρος				-493.170	-493.170
Κέρδη μετά από φόρους	1.074.713	1.452.667	298.327	-1.205.053	1.620.655

01.01.2023 - 30.06.2023	Η Εταιρεία				Σύνολο
	Γραφεία	Καταστήματα	Μικτής Χρήσης	Μη κατανεμόμενα	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	1.154.592	1.554.040	292.303	-	3.000.935
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-	-	-	2.061.940	2.061.940
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-289.552	-289.552
Δαπάνες προσωπικού	-	-	-	-288.639	-288.639
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-	-	-	-255.825	-255.825
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	-	-	-	-36.548	-36.548
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-	-	0	0
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-60.153	-60.153
Λοιπά έσοδα	-	-	-	0	0
Λοιπά έξοδα	-	-	-	-14.933	-14.933
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας	1.154.592	1.554.040	292.303	1.116.290	4.117.225
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	-	-	29.760	29.760
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	-	-123.525	-123.525
Κέρδη προ φόρων	1.154.592	1.554.040	292.303	1.022.526	4.023.460
Φόρος	-	-	-	-259.057	-259.057
Κέρδη μετά από φόρους	1.154.592	1.554.040	292.303	763.469	3.764.404

6. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	111.108.000	99.730.000	103.487.000	91.635.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	2.684.612	-	3.245.402
Προσθήκες ακινήτων από απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	313.413	1.378.520	313.413	1.378.520
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(183.000)	(66.626)	(177.000)	-
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	-
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων σε ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	-	-	-
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επενδυτικά ακίνητα	-	-	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	407.587	7.381.494	334.587	7.228.078
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	111.646.000	111.108.000	103.958.000	103.487.000

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

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2024, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, 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. Από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου σε εύλογες αξίες προέκυψε κέρδος 0,4 εκ. ευρώ για τρέχουσα περίοδο έναντι κέρδους 2,2 εκ. ευρώ στην αντίστοιχη περσινή. Οι αυξήσεις τόσο στην τρέχουσα, όσο και στην συγκριτική περίοδο οφείλονται στους εξής παράγοντες:

- στις αναπροσαρμογές των μισθωμάτων οι οποίες γίνονται με βάση τον Δ.Τ.Κ.
- στη σύναψη νέων μισθώσεων για κενούς χώρους
- σε υπεραξίες οι οποίες προκύπτουν από τις νέες επενδύσεις
- στην αναβάθμιση των υφιστάμενων ακινήτων

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2024 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	51.082.896 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	282.555 €	7,15% - 9,15%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	38.447.104 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	262.959 €	9,10% - 9,15%	6,65% - 8,15%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608 €	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	7.910.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	151.658 €	9,00%	7,00%
Γήπεδα	2.575.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.335 €	-	6,9 - 7,9%
Λοιπές χρήσεις	47.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	6.433 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	103.958.000 €		829.548 €		

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	51.082.896 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	282.555 €	7,15% - 9,15%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	38.447.104 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	262.959 €	9,10% - 9,15%	6,65% - 8,15%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	0 €	-	-
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	34.608 €	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	7.910.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	151.658 €	9,00%	7,00%
Γήπεδα	2.575.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	91.335 €	-	6,9 - 7,9%
Γήπεδα	7.688.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	129.259 €	9,15%	7,25%
Λοιπές χρήσεις	47.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	7.232 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	111.646.000 €		959.606 €		

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%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,65% - 13%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,15%

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2024	31.12.2023
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158	5.899.158

8. Αποθέματα ακινήτων

Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 24.071 χιλιάδες ευρώ.

Σκοπός είναι η δημιουργία ενός έργου το οποίο θα αποτελείται από 20 μεζονέτες οι οποίες, μετά την ανέγερση τους θα διατεθούν προς πώληση. Κατά την 30.06.2024, το κόστος κτήσης του έργου ανέρχεται στα 29,7 εκ. ευρώ, ενώ η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε στα 45,6 εκ. ευρώ. Οι προσθήκες της περιόδου ανέρχονται σε 1,3 εκ. ευρώ, εκ των οποίων 0,8 εκ ευρώ αφορούν προσθήκες για την κατασκευή των κατοικιών και 0,5 εκ ευρώ αφορούν κεφαλαιοποιηθέντες τόκους.

Τον Ιανουάριο του 2024 εκδόθηκε η οικοδομική άδεια του πολυτελούς συγκροτήματος, ενώ τον Μάιο του ίδιου έτους η Εταιρεία υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής για την μελλοντική μεταβίβαση ιδιοκτησίας στο ανωτέρω συγκρότημα και το τίμημα της αγοραπωλησίας καθορίστηκε σε 6.800.000 ευρώ.

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	414.550	522.701	414.550	522.701
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	167.282	256.352	167.282	256.352
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	110.194	338.975	104.913	324.378
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	-	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	22.943	79.228	540	79.228
Δεδουλευμένα έσοδα	65.996	-	65.996	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(212.271)	(212.271)	(212.271)
ΣΥΝΟΛΑ	718.693	1.134.986	691.010	1.120.389

Για την μεταβολή που σημειώθηκε στις Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο, με την υπ' αριθμό 1308/8.5.2024 Απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών της ΑΑΔΕ, έγινε δεκτή, στο σύνολο της και διατάχθηκε, η επιστροφή νομιμοτόκως του αχρεωστήτως καταβληθέντος ποσού των 144.500,21 ευρώ, με την αιτιολογία ότι η προσφεύγουσα εταιρεία δεν είναι υπόχρεη σε καταβολή φόρου συγκέντρωσης κεφαλαίων.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ταμείο	5.044	8.594	4.455	7.866
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	6.276.835	33.713.192	5.663.258	33.048.277
Καταθέσεις όψεως σε JPY	234.700	315.849	234.700	315.849
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	27.100.000	-	27.100.000	-
ΣΥΝΟΛΑ	33.616.579	34.037.636	33.002.412	33.371.992

11. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Την 30.06.2024 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, μετά από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με ταυτόχρονη εισαγωγή της στο Χρηματιστήριο Αθηνών στο προηγούμενο έτος, ανέρχεται στο ποσό των 120.250.042,80 ευρώ και αποτελείται από 138.218.440 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 0,87 ευρώ. Επιπλέον, η Εταιρεία την 30.06.2024 κατέχει συνολικά 722.658 ίδιες μετοχές που αντιστοιχούν σε ονομαστική αξία 628.712,46 ευρώ, ενώ το κόστος κτίσης τους ανέρχεται στα 668.581,26 ευρώ.

Στη χρήση του 2023 η Εταιρεία σχημάτισε ειδικό αποθεματικό ύψους 13.650.000 ευρώ από την μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της από 1,00 ευρώ σε 0,87€, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 31 Ν.4548/2018. Επιπλέον, η Εταιρεία διαθέτει αποθεματικό υπέρ το άρτιο ύψους 1.528.557 ευρώ το οποίο σχηματίστηκε κατά την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου του προηγούμενου έτους και τακτικό αποθεματικό 245.212 ευρώ.

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

Η εν λόγω αύξηση αποφασίσθηκε να πραγματοποιηθεί με την έκδοση 15.689.655 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, και τη δωρεάν διανομή στους μετόχους της εταιρίας, σε αναλογία σε αναλογία 1 (μία) νέα κοινή ονομαστική μετοχή για κάθε 8.8095270419 παλαιές κοινές ονομαστικές μετοχές.

Στις 23 Ιουλίου 2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4320925, η με αριθ. πρωτ. 3302217ΑΠ/23-07-2024 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (Μετοχικό Κεφάλαιο) του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών στη Συνεδρίαση της, στις 31 Ιουλίου 2024, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο των ανωτέρω νέων δωρεάν μετοχών.

Η έναρξη της διαπραγμάτευσης των 15.689.655 νέων δωρεάν κοινών ονομαστικών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ορίστηκε στις 7 Αυγούστου 2024.

Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την

κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2023	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	861.214	805.313	861.214	805.313
Λοιπές υποχρεώσεις	679.950	0	679.950	0
ΣΥΝΟΛΑ	1.541.164	805.313	1.541.164	805.313

Τον Μάιο η Εταιρεία υπέγραψε Ιδιωτικό Συμφωνητικό Προκαταβολής για την μελλοντική μεταβίβαση ιδιοκτησίας στο συγκρότημα Marina Residences by Kengo Kuma, που η Εταιρεία αναπτύσσει στο Ελληνικό πλησίον της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά και το τίμημα της αγοραπωλησίας καθορίστηκε σε 6.800.000 ευρώ. Η μεταβολή στην γραμμή Λοιπές υποχρεώσεις οφείλεται στην προκαταβολή που αφορά στο παραπάνω συμφωνητικό.

13. Δανειακές υποχρεώσεις

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

Το δάνειο είναι κυμαινόμενου επιτοκίου με επιτόκιο βάσης το EURIBOR τριμήνου και περιθώριο 2,5%, ενώ Εταιρεία μέχρι και την 30.06.2024 είχε εκταμιεύσει συνολικά το ποσό των 15.000 χιλιάδων ευρώ. Κατά την ημερομηνία αυτή, η εύλογη αξία των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προσέγγιζε την λογιστική τους αξία.

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

	Ο Όμιλος και η Εταιρεία	
	30.06.2024	31.12.2023
Ομολογιακό δάνειο	13.941.119	14.241.119
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	487.500	375.000
Δουλεψμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου	41.521	44.316
Σύνολο	14.470.140	14.660.435

	30.06.2024	31.12.2023
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)	1.354.467	1.556.994
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	5.925.214	6.142.721
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι έως το έτος 2029	11.515.416	12.285.849
Σύνολο	18.795.096	19.985.564

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Προμηθευτές	165.294	873.998	156.783	871.316
Φόροι - τέλη	202.695	89.383	202.695	89.383
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	222.578	-	222.578	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	6.435	96.527	5.785	96.527
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	239.812	319.274	239.812	319.274
Λοιπές υποχρεώσεις	15.134	31.695	15.134	31.695
ΣΥΝΟΛΑ	851.948	1.410.877	842.787	1.408.195

Η μεταβολή στους προμηθευτές σε σχέση με την 31.12.2023 οφείλεται κυρίως στην εξόφληση των εξόδων έκδοσης στο πλαίσιο της εισαγωγής στο Χρηματιστήριο και της άντλησης κεφαλαίων συνολικού ύψους 30.590.000,00€.

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01-30.06.2024</u>	<u>01.01-30.06.2023</u>	<u>01.01-30.06.2024</u>	<u>01.01-30.06.2023</u>
Καταστήματα	1.452.667	1.554.040	1.452.667	1.554.040
Γραφεία	1.073.813	1.153.692	1.074.713	1.154.592
Μικτή χρήση	298.327	292.303	298.327	292.303
	2.824.808	3.000.035	2.825.708	3.000.935

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 ΕΤΑΙΡΕΙΑ 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

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	550.979	371.284
	550.979	371.284

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	900	900
	900	900

γ) Λοιπές συναλλαγές

	1.1. - 30.06.2024	1.1. - 30.06.2023
Αγορά επενδυτικών ακινήτων από θυγατρική "ΛΗΜΑΡ Α.Ε."	-	507.000
	-	507.000

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία διανύει την 7η διαχειριστική χρήση της. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024 είναι προαιρετικό.

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.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 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 ως προς τα αντικείμενα που ελέγχθησαν.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης όλων των εταιρειών του Ομίλου από τον τακτικό ελεγκτή των χρήσεων 2023 και 2024 δεν έχει ολοκληρωθεί και δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 30.06.2024

Επίδικες υποθέσεις

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

18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη/(ζημιές) 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- 30.06.2024</u>	<u>01.01- 30.06.2023</u>	<u>01.01- 30.06.2024</u>	<u>01.01- 30.06.2023</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	1.641.988	3.830.736	1.620.655	3.764.404
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	138.203.000	105.000.000	138.203.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0119	0,0364	0,0117	0,0359

19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η Εταιρεία υπέγραψε τα ακόλουθα Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικών κατοικιών στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma»:

- 17.07.2024 για τίμημα αγοραπωλησίας 6.212.975 ευρώ.
- 23.07.2024 για τίμημα 8.029.726 ευρώ.

- 29.07.2024 για τίμημα 5.195.654 ευρώ.

- 29.07.2024 για τίμημα 6.721.470 ευρώ.

Τον Αύγουστο υποβλήθηκε στο πολεοδομικό γραφείο Ελληνικού ο φάκελος προέγκρισης προς το Κεντρικό Συμβούλιο Αρχιτεκτονικής για την οικοδομική άδεια του συγκροτήματος εστίασης και αναψυχής που η Εταιρεία αναπτύσσει στη μαρίνα του Αγίου Κοσμά στο Ελληνικό. Τον ίδιο μήνα ξεκίνησε το έργο εκσκαφής θεμελίωσης και σκυροδέτησης του συγκροτήματος Marina Residences by Kengo Kuma.

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

Η εν λόγω αύξηση αποφασίσθηκε να πραγματοποιηθεί με την έκδοση 15.689.655 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, και τη δωρεάν διανομή στους μετόχους της εταιρίας, σε αναλογία σε αναλογία 1 (μία) νέα κοινή ονομαστική μετοχή για κάθε 8.8095270419 παλαιές κοινές ονομαστικές μετοχές.

Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

Στις 23 Ιουλίου 2024 καταχωρήθηκε στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) με κωδικό αριθμό καταχώρισης (Κ.Α.Κ.) 4320925, η με αριθ. πρωτ. 3302217ΑΠ/23-07-2024 απόφαση της Διεύθυνσης Εταιρειών, Τμήμα Εισηγμένων Α.Ε., της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου, Γενική Διεύθυνση Αγοράς & Προστασίας Καταναλωτή του Υπουργείου Ανάπτυξης, με την οποία εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 (Μετοχικό Κεφάλαιο) του Καταστατικού της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Εταιρικών Πράξεων του Χρηματιστηρίου Αθηνών στη Συνεδρίαση της, στις 31 Ιουλίου 2024, ενέκρινε την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο των ανωτέρω νέων δωρεάν μετοχών.

Η έναρξη της διαπραγμάτευσης των 15.689.655 νέων δωρεάν κοινών ονομαστικών μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών ορίστηκε στις 7 Αυγούστου 2024.

Κατόπιν της ανωτέρω εταιρικής πράξης, ήτοι της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου με την κεφαλαιοποίηση του ειδικού αποθεματικού, το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας διαμορφώνεται στο ποσό των 133.900.042,65 Ευρώ, διαιρούμενο σε 153.908.095 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ.

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

Στις 25.09.2024 η Εταιρεία κατέχει 937.347 ίδιες μετοχές, ήτοι ποσοστό 0,609% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

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

Αθήνα , 26^η Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

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

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

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

Η αύξηση ολοκληρώθηκε με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 30.590.000,00€. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 6.12.2023 και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8^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.

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	1.047.442,93		
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία	29.542.557,07		
			Υπόλοιπο
	Σύνολο	Διατεθέντα	κεφαλαίων προς
Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Αντληθέντων Κεφαλαίων	κεφάλαια έως 30.06.2024	διάθεση κατά την 30.06.2024
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία για πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.2778/1999.	29.542.557,07	799.731,64	28.742.825,43

Σημειώσεις:

- 1) Κατά την 30.06.2024, τα έξοδα έκδοσης είχαν εξοφληθεί ολοσχερώς.
- 2) Η Εταιρεία σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα αντληθέντα κεφάλαια από την αύξηση μετοχικού κεφαλαίου για την πραγματοποίηση επενδύσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και συγκεκριμένα για επενδύσεις στην περιοχή ανάπτυξης του Ελληνικού.

- 3) Το υπόλοιπο των κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30.06.2024 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την ημερομηνία αυτή, περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα».

Αθήνα, 26^η Σεπτεμβρίου 2024

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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