



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2025 - 30/6/2025)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025 (σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)	3
ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	11
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	14
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.....	23
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	26
5. Λειτουργικοί τομείς	27
6. Επενδύσεις σε ακίνητα	29
7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	30
8. Αποθέματα ακινήτων.....	31
9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	31
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	31
11. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά	32
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	32
13. Δανειακές υποχρεώσεις.....	32
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	33
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	33
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	34
17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	34
18. Κέρδη ανά μετοχή.....	35
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 Εταιρικές και Ενοποιημένες Συνοπτικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο από 1^η Ιανουαρίου 2025 μέχρι 30 Ιουνίου 2025, 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 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 (Εταιρικές και Ενοποιημένες), 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 συνδεδεμένων με αυτές προσώπων.

Αθήνα , 29^η Σεπτεμβρίου 2025
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ

Πλάτων Μονοκρούσσος

Αγγελική Τούζη

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 061313

ΑΔΤ Α00648429

ΑΔΤ ΑΝ 218946

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΣΥΝΟΠΤΙΚΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ (ΕΤΑΙΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025 (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 30.6.2025. 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 2025 στην Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση.

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

Επενδύσεις σε ακίνητα

Την 30.06.2025, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 14 ακίνητα καθώς και ποσοστό 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», από το οποίο αποκτήθηκε στις 24.06.2022 από την Εταιρεία και ενοποιείται στις ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις (Εταιρικές και Ενοποιημένες). Συνολικά, την 30.06.2025, 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, σημείωσαν αύξηση το 2025, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2025 να φτάνει τις 181.333 χιλιάδες ευρώ για τον Όμιλο {170.627 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2024}, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 173.047 χιλιάδες ευρώ (162.606 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2024) Όσον αφορά το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται, η Διοίκηση, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας του, η οποία την 30.06.2025 ανήλθε σε 1.750 χιλιάδες ευρώ, με την αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία να ανέρχεται σε 1.565 χιλιάδες ευρώ..

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2025 ανήλθαν σε 29.797 χιλιάδες ευρώ και 29.335 χιλιάδες ευρώ αντίστοιχα, έναντι 31.606 χιλιάδων ευρώ και 31.077 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2024.

Την 30.06.2025 οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας από το Ομολογιακό Δάνειο που είχε εκδώσει στο έτος 2022 ανέρχονται συνολικά σε 13.977 χιλιάδες ευρώ (31.12.2024: 14.283 χιλιάδες ευρώ).

Έσοδα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου και της Εταιρείας κατά το Α' εξάμηνο του 2025, ανήλθαν σε 3.107 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 2.825 χιλιάδες ευρώ), σημειώνοντας 10% αύξηση. Η άνοδος αυτή αντανάκλα τις ετήσιες αναπροσαρμογές βάσει του ΔTK+1% καθώς και την επιτυχημένη ανανέωση του μισθωτικού χαρτοφυλακίου, με την αντικατάσταση ενοικιαστών από νέους που καταβάλλουν υψηλότερα μισθώματα.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους κατά το ίδιο διάστημα ανήλθε σε 2.265 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 408 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 2.000 χιλιάδες ευρώ, (Α' εξάμηνο 2024: 335 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.157 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 1.919 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 3.923 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 1.875 χιλιάδες ευρώ). Η διαφορά ανάμεσα στις συγκριτικές περιόδους οφείλεται σε μεγάλο βαθμό στην σημαντική αύξηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο.

Χρηματοοικονομικά Έσοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας για την τρέχουσα περίοδο ανήλθαν σε 437 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 244 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 391 χιλιάδες ευρώ, (Α' εξάμηνο 2024: 516 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 4.201 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 1.642 χιλιάδες ευρώ).

Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 375 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 493 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 3.983 χιλιάδες ευρώ (Α' εξάμηνο 2024: 1.621 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>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	30,7	23,4
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός Δανεισμός προς Σύνολο Ενεργητικού	7,4%	7,8%

Δάνεια προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων και των Αποθεμάτων Ακινήτων σε εύλογη αξία)	7,8%	8,5%
--	------	------

Καθαρός Δανεισμός προς Επενδυτικά Ακίνητα (Συμπεριλαμβανομένων των Αποθεμάτων Ακινήτων, προσαρμοσμένος βάσει Ταμειακών Διαθεσίμων και Ισοδύναμων)	-8,8%	-10,3%
--	-------	--------

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Κέρδη μετά από φόρους	4.201	1.642
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.265)	(408)
Πλέον: Αποσβέσεις	20	26
Πλέον: Έκτακτες αμοιβές προσωπικού με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών	0	126
Πλέον: Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	9	27
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.964	1.413

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Προσαρμοσμένη Λογιστική αξία της μετοχής (Adjusted N.A.V/Share):*	1,23	1,17

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

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Η Εταιρεία υπέγραψε δύο (2) Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικών κατοικιών στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma» και συγκεκριμένα:

- στις 31.01.2025 με τίμημα 5.470.000 ευρώ.
- στις 12.06.2025 με τίμημα 7.200.000 ευρώ.

Μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για 13 από τις 20 κατοικίες, με συνολικό συμφωνημένο τίμημα €69.220.625.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2025)

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

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

Διανομή κερδών

Την 08.09.2025 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ύψους 3.773 χιλιάδων ευρώ, αποτελούμενο κατά 3.083 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2024 και κατά 690 χιλιάδες ευρώ από συσσωρευμένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2025.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία την 30.06.2025 κατέχει 1.621.593 ίδιες μετοχές, που αντιπροσωπεύουν ποσοστό 1,05% 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 30.06.2025 απασχολούσαν συνολικά 12 άτομα, 9 άτομα με σχέση εξαρτημένης εργασίας και 3 άτομα με συμβάσεις παροχής υπηρεσιών. Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2024 απασχολούσαν συνολικά 9 άτομα.

Εξελίξεις και προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2025

Κατά την περίοδο Ιανουάριος-Ιούνιος 2025 ο ΔΤΚ ανήλθε σε 2,8%, έναντι 2,3% της αντίστοιχης περιόδου του έτους 2024. Ο κλάδος των ακινήτων στην Ελλάδα δείχνει να επιτελεί αποτελεσματικά το ρόλο του ως εργαλείο κάλυψης έναντι του πληθωρισμού. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον, αναμένεται φέτος 2,3% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. της χώρας μας (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης) ενώ για το 2026 εκτιμάται ανάπτυξη 2,2%. 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 αγορά δείχνουν ακλόνητα για το υπόλοιπο του 2025. Μάλιστα τα καταστήματα τροφίμων και τα ποιοτικά γραφεία, τομείς που συνθέτουν βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα μισθωτικών αξιών. Τα κτίρια του χαρτοφυλακίου 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 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 2025 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, βαρύνουσας πλέον σημασίας για τα εταιρικά μεγέθη, οργανώνεται και ισχυροποιείται. Πεποίθηση της Εταιρείας είναι πως το ενδιαφέρον από αλλοδαπούς επενδυτές υψηλότατων εισοδημάτων για το καινούργιο - για τα τοπικά δεδομένα - προϊόν σταδιακά εντείνεται, από διάφορα Κράτη προέλευσης αγοραστών. Παρά τις διεθνείς γεωπολιτικές αναταραχές, η ζήτηση από το εξωτερικό για κατοικίες κορυφαίων προδιαγραφών καταγράφει τάσεις συνέχισης σε στοχευμένες περιοχές της Αττικής και για το δεύτερο μισό της τρέχουσας χρονιάς.

Για το υπόλοιπο του 2025 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 εγχειρημάτων και επενδυτικών εναλλακτικών, λαμβάνονται υπόψιν 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 διαθέσιμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα 29,8 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 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 €29,8 εκατ. κατά την 30.06.2025. Παρά το γεγονός ότι οι λειτουργικές ταμειακές ροές της περιόδου εμφανίζονται αρνητικές (€ -164 χιλ.), το φαινόμενο αυτό είναι προσωρινό και απορρέει κυρίως από τις εκροές που καταγράφονται στη γραμμή «Αγορές αποθεμάτων ακινήτων», οι οποίες αντιπροσωπεύουν το κόστος κατασκευής κατοικιών στη περιοχή του Ελληνικού.

Ήδη μέχρι σήμερα έχουν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για 13 από τις 20 κατοικίες του έργου, με συνολικό συμφωνημένο τίμημα €69,2 εκατ. γεγονός που επιβεβαιώνει τη μελλοντική κάλυψη των σχετικών εκροών. Συνεπώς, ο κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών αξιολογείται ως περιορισμένος.

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

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

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

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

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

Ταμειακά διαθέσιμα

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

δ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

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

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

	1.1. - 30.06.2025	1.1. - 30.06.2024
α) Αμοιβές και έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη		
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	381.335	550.979
	381.335	550.979

β) Έσοδα από συνδεόμενα μέρη

	1.1. - 30.06.2025	1.1. - 30.06.2024
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	900	900
	900	900

Διανομή κερδών

Την 11.08.2025 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας πρότεινε για έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη διανομή μερίσματος συνολικού ύψους 3.773 χιλιάδων ευρώ, αποτελούμενο κατά 3.083 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2024 και κατά 690 χιλιάδες ευρώ από συσσωρευμένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 29^η Σεπτεμβρίου 2025**

Οι δηλούντες

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

**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος
Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429**

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**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 2025 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 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 επισκόπησης μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησης μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπησης 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 επισκόπησης 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 επισκόπησης 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 ουσιαστική 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, 29 Σεπτεμβρίου 2025

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: 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") geography.

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

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

© 2025 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ
ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2025 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2025
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.	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία		1.536.641	1.540.254	1.533.564	1.536.973
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		32.050	21.334	32.050	21.334
Επενδύσεις σε ακίνητα	6	119.353.000	115.677.000	111.067.000	107.656.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	7	-	-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις		17.689	17.689	17.689	17.689
Σύνολο μη κυκλοφορούντος ενεργητικού		120.939.380	117.256.277	118.549.461	115.131.153
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	9	763.431	823.027	721.742	794.566
Αποθέματα ακινήτων	8	36.675.927	34.462.805	36.675.927	34.462.805
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	29.797.256	31.605.996	29.335.489	31.077.301
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		67.236.615	66.891.828	66.733.158	66.334.673
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		188.175.995	184.148.105	185.282.619	181.465.826
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	245.212	245.212	245.212	245.212
Ίδιες μετοχές	11	(1.326.045)	(976.401)	(1.326.045)	(976.401)
Κέρδη εις νέον		28.944.070	24.784.329	27.821.822	23.836.348
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων αποδιδόμενων στους μετόχους της μητρικής		163.233.201	159.423.104	162.110.954	158.475.123
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.754.553	1.710.988	-	-
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		164.987.754	161.134.092	162.110.954	158.475.123
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	13.312.500	13.650.000	13.312.500	13.650.000
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	7.687.842	6.503.906	7.687.842	6.503.906
Σύνολο Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων		21.000.342	20.153.906	21.000.342	20.153.906
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	1.132.244	1.738.595	1.131.844	1.735.959
Βραχυπρόθεσμο μέρος μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων	13	664.771	633.145	664.771	633.145
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		390.884	488.367	374.709	467.693
Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων		2.187.899	2.860.107	2.171.324	2.836.797
Σύνολο υποχρεώσεων		23.188.241	23.014.013	23.171.665	22.990.703
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		188.175.995	184.148.105	185.282.619	181.465.826

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

Όμιλος			Εταιρεία		
Σημ.	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	3.106.591	2.824.808	3.107.491	2.825.708
Σύνολο Εσόδων		3.106.591	2.824.808	3.107.491	2.825.708
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	6	2.265.350	407.587	2.000.350	334.587
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		(490.934)	(478.927)	(472.652)	(463.195)
Δαπάνες προσωπικού		(345.475)	(469.033)	(345.475)	(469.033)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(288.575)	(263.664)	(276.989)	(251.355)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(19.506)	(25.717)	(19.303)	(25.082)
Λοιπά έσοδα		3.459	36.628	3.459	35.958
Λοιπά έξοδα		(73.681)	(112.841)	(73.681)	(112.841)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		4.157.228	1.918.841	3.923.200	1.874.745
Χρηματοοικονομικά έσοδα		437.010	243.996	437.010	243.996
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(2.781)	(4.952)	(2.759)	(4.916)
Κέρδη προ φόρων		4.591.457	2.157.885	4.357.450	2.113.824
Φόρος		(390.884)	(515.897)	(374.709)	(493.170)
Κέρδη μετά από φόρους		4.200.573	1.641.998	3.982.741	1.620.655
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους		4.200.573	1.641.998	3.982.741	1.620.655
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		4.157.007	1.637.722		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετεχών		43.566	4.267		
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0272	0,0119	0,0260	0,0117

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών ενδιάμεσων συνοπτικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

			Αποθεματικά από αναπροσαρμογή							
	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Ίδιες μετοχές	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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		-	-	(17.698)	-	-	-	-	-	(17.698)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024		120.250.043	1.528.557	-	245.212	13.650.000	(668.581)	23.175.650	1.659.572	159.840.453
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025		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

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

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Αποθεματικά από
αναπροσαρμογή

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά από παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Λοιπά αποθεματικά	Ίδιες μετοχές	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
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	-	245.212	13.650.000	(668.581)	22.433.334	157.438.564
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025		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

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

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

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Σημ.					
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>					
	Κέρδη προ φόρων	4.591.457	2.157.885	4.357.450	2.113.824
	<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
	Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19.506	25.717	19.303	25.082
	Αμοιβές στο προσωπικό με τη μορφή δωρεάν μετοχών	-	125.582	-	125.582
	Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	-40	-33.868	-40	-33.198
	(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών				
6	ακινήτων σε εύλογες αξίες	-2.265.350	-407.587	-2.000.350	-334.587
	Συναλλαγματικές διαφορές	8.869	-243.996	8.869	-243.996
	Έσοδα από τόκους	-437.010	27.818	-437.010	27.818
	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	2.781	4.984	2.759	4.916
	Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	59.596	288.592	72.824	302.144
	Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	566.217	176.923	568.454	170.443
	Αγορές αποθεμάτων ακινήτων	-2.213.122	-1.304.409	-2.213.122	-1.304.409
	<u>Μείον :</u>				
	Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-8.654	-4.916	-8.633	-4.916
	Καταβλημένοι φόροι	-488.367	-434.823	-467.693	-412.656
	Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	-164.116	377.903	-97.189	436.050
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>					
	Αγορές ενσώματων και άυλων ιδιοχρησιμοποιούμενων περιουσιακών στοιχείων	-21.380	-6.635	-21.380	-6.635
6	Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	-1.413.550	-313.413	-1.413.550	-313.413
	Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	2.940	199.170	2.940	192.500
	Τόκοι εισπραχθέντες	437.010	178.000	437.010	178.000
	Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-994.980	57.122	-994.980	50.452
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>					
	Αποπληρωμές δανείων	-300.000	-187.500	-300.000	-187.500
	Αγορά ιδίων μετοχών	-349.644	-668.581	-349.644	-668.581
	Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-649.644	-856.081	-649.644	-856.081
	Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	-1.808.740	-421.057	-1.741.812	-369.580
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	31.605.996	34.037.636	31.077.301	33.371.992
	Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	29.797.256	33.616.579	29.335.489	33.002.412

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 2025. 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 25 Σεπτεμβρίου 2025 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 2025.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2025 και μεταγενέστερα. 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 21 (Τροποποιήσεις) «Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας»:

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν πότε ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο με άλλο νόμισμα και πώς προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι ανταλλάξιμο. Με την εφαρμογή των τροποποιήσεων, ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μία οντότητα δύναται να ανταλλάξει αυτό το νόμισμα μέσω των αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για καθορισμένο σκοπό. Ωστόσο, ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εάν μία οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό. Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οντότητα υποχρεούται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μία συνήθη συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις ισχύουσες οικονομικές συνθήκες. Σε αυτή την περίπτωση, μία οντότητα υποχρεούται να γνωστοποιήσει πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας του νομίσματος επηρεάζει, ή αναμένεται να επηρεάσει, τη χρηματοοικονομική επίδοση, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της οντότητας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

Συγκεκριμένα νέα λογιστικά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες έχουν τεθεί σε ισχύ για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενδιάμεσων ενοποιημένων και εταιρικών 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):

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, το χρόνο και την 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 στη αγορά στην οποία η οντότητα δραστηριοποιείται.

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

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

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

συμμετοχικού τίτλου που προσδιορίζεται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων, αυτή η πληροφορία δύναται να παρασχεθεί κατά κατηγορία μέσων.

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

ΔΠΧΑ 18 «Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):

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

ΔΠΧΑ 19 «Θυγατρικές χωρίς Δημόσια Λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027):

Το πρότυπο επιτρέπει σε μία επιλέξιμη θυγατρική να παρέχει μειωμένες γνωστοποιήσεις κατά την εφαρμογή των ΔΠΧΑ στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις. Μία θυγατρική είναι επιλέξιμη για μειωμένες γνωστοποιήσεις εάν δεν έχει υποχρέωση δημόσιας λογοδοσίας και η τελική ή οποιαδήποτε ενδιάμεση μητρική καταρτίζει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ και είναι διαθέσιμες για δημόσια χρήση. Το ΔΠΧΑ 19 είναι προαιρετικό για θυγατρικές που είναι επιλέξιμες και θέτει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για τις θυγατρικές που επιλέγουν να το εφαρμόσουν. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε..

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

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμιση στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που πηγάζει από μία παρωχημένη αναφορά σε μία παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας».

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο):

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστικοποίηση της εξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή, που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει μια παραπομπή στην παράγραφο 3.3.1 αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία παραπομπή στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες», ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με έννοια που δεν είναι απαραίτητα αντίστοιχη με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που αφορούν τον προσδιορισμό από ένα επενδυτή του κατά πόσο ένα άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του, μέσω εναρμόνισης της γλώσσας που χρησιμοποιείται στις δυο παραγράφους.

ΔΛΠ 7 «Κατάσταση των Ταμειακών Ροών»:

Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση στην εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που πηγάζει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ.

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 29,8 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. Το μεγαλύτερο μέρος των περιουσιακών στοιχείων του Ομίλου αποτελείται από επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται σε εύλογες αξίες. Σημαντικό μέρος του υπολογισμού των αξιών αυτών γίνεται χρησιμοποιώντας επιτόκια προεξόφλησης, τα οποία ενδέχεται να επηρεαστούν ουσιαστικά από μεταβολές στα ύψη των επιτοκίων.

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

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 30.06.2025 υπολογίζεται για τον Όμιλο ως εξής:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	30.06.2025	31.12.2024
Κυκλοφορούν Ενεργητικό	67.236.615	66.891.828
Βραχυπρόθεσμες		
Υποχρεώσεις	2.187.899	2.860.107
Γενική Ρευστότητα	30,7	23,4

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 ή 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 προβλέπει 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:

01.01.2025 - 30.06.2025	Ο Όμιλος				
	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

Ο Όμιλος

01.01.2024 - 30.06.2024

	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	-	-	-	-	-
Προβλέψεις χρήσης	-	-	-	-	-
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

ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ

Επενδύσεις σε ακίνητα	29.210.000	37.920.000	22.400.000	22.116.000	111.646.000
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	-	-	-	718.693	718.693
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	-	-	33.616.579	33.616.579
Αποθέματα ακινήτων	-	-	-	29.657.636	29.657.636
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	1.581.093	1.581.093
Σύνολο Ενεργητικού	29.210.000	37.920.000	22.400.000	87.690.001	177.220.001

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	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	115.677.000	111.108.000	107.656.000	103.487.000
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	242.677	303.105	242.677	273.627
Ανέγερση επενδυτικών ακινήτων	1.170.873	637.410	1.170.873	637.410
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(2.900)	(186.000)	(2.900)	(180.000)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.265.350	3.814.484	2.000.350	3.437.962
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	119.353.000	115.677.000	111.067.000	107.656.000

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, 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 30.06.2025 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	40.200.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	214.200 €	7,15% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	31.160.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	182.613 €	9,15% - 9,25%	6,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	22.800.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.641 €	8,15% - 9,00%	6,90% - 7,75%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Γραφεία	3.870.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	10.360.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	252.426 €	8,75%	6,75%
Γήπεδα	2.575.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,9% - 7,9%
Λοιπές χρήσεις	56.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	6.433 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	111.067.000 €		865.313 €		

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	40.200.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	214.200 €	7,15% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	31.160.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	182.613 €	9,15% - 9,25%	6,65% - 8,15%
Μικτή Χρήση - Γραφεία/Καταστήματα	22.800.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	209.641 €	8,15% - 9,00%	6,90% - 7,75%
Γήπεδα	46.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Γραφεία	3.870.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,65%
Δικαιώματα επί γηπέδων	10.360.000 €	100% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	252.426 €	8,75%	6,75%
Γήπεδα	2.575.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,9% - 7,9%
Γήπεδα	8.286.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	221.240 €	9,25%	7,25%
Λοιπές χρήσεις	56.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος	6.433 €	9,15%	13,00%
Σύνολο	119.353.000 €		1.086.553 €		

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 1,75%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,65% - 13%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,25%

7. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2025	31.12.2024
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158	5.899.158

8. Αποθέματα ακινήτων

Η Εταιρεία αποτιμά τα αποθέματα αρχικά στο κόστος και μεταγενέστερα στη χαμηλότερη αξία ανάμεσα στο κόστος κτίσης και την καθαρή ρευστοποιήσιμη τους αξία, ενώ την 30.06.2025 προέβη και σε εκτίμηση της εύλογης τους αξίας, η οποία ανέρχονταν στα **60,2 εκ ευρώ**. Ο παρακάτω πίνακας αναλύει το κόστος των αποθεμάτων για την Εταιρεία και τον Όμιλο:

	30.06.2025	31.12.2024
Υπόλοιπο αρχής περιόδου	34.462.805	28.353.227
Κόστος αγοράς δικαιώματος επί οικοπέδου	-	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες αμοιβών τρίτων	1.784.715	5.068.410
Κεφαλαιοποιημένο κόστος δανεισμού	428.407	1.041.168
Συνολικό κόστος αποθεμάτων	36.675.927	34.462.805

9. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	364.353	561.097	364.353	561.097
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Έξοδα επομένων χρήσεων	63.028	26.847	63.028	26.847
Λοιπές απαιτήσεις	211.165	51.826	169.476	23.365
Δεδουλευμένα έσοδα	187.156	245.528	187.156	245.528
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(212.271)	(212.271)	(212.271)	(212.271)
Σύνολο	763.431	823.027	721.742	794.566

Το κονδύλι «Λοιπές απαιτήσεις», το οποίο εμφανίζεται αυξημένο σε σχέση με τη συγκριτική περίοδο, περιλαμβάνει κυρίως προκαταβολές που έχουν δοθεί σε προμηθευτές που αφορούν στις εργασίες που πραγματοποιεί η Εταιρεία στο Ελληνικό.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Ταμείο	4.129	6.586	2.768	6.225
Καταθέσεις όψεως σε Ευρώ	4.714.531	13.435.069	4.254.125	12.906.735
Καταθέσεις όψεως σε JPY	78.597	164.342	78.597	164.342
Καταθέσεις προθεσμίας σε Ευρώ	25.000.000	18.000.000	25.000.000	18.000.000
Σύνολο	29.797.256	31.605.996	29.335.489	31.077.301

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 245.212 ευρώ, ενώ κατέχει 1.621.593 ίδιες μετοχές με συνολική αξία κτίσης 1.326.045 ευρώ. Οι μετοχές αυτές αντιστοιχούν στο 1,05% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	738.132	848.448	738.132	848.448
Προκαταβολές πελατών	6.949.710	5.655.458	6.949.710	5.655.458
Σύνολο	7.687.842	6.503.906	7.687.842	6.503.906

Η Εταιρεία υπέγραψε δύο (2) Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής, για την πώληση μελλοντικών κατοικιών στο υπό ανάπτυξη συγκρότημα «Marina Residences by Kengo Kuma» και συγκεκριμένα:

- στις 31.01.2025 με τίμημα 5.470.000 ευρώ.
- στις 12.06.2025 με τίμημα 7.200.000 ευρώ.

Μέχρι σήμερα, έχουν υπογραφεί Ιδιωτικά Συμφωνητικά Προκαταβολής για 13 από τις 20 κατοικίες, με συνολικό συμφωνημένο τίμημα €69.220.625.

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 30.06.2025 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 ευρώ 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. Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν τα υπόλοιπα και τη ληκτότητα του δανεισμού της Εταιρείας και του Ομίλου:

		Ο Όμιλος και η Εταιρεία	
		30.06.2025	31.12.2024
Ομολογιακό δάνειο		13.312.500	13.650.000
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου		637.500	600.000
Δουλευμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου		27.271	33.145
Σύνολο		13.977.271	14.283.145
		30.06.2025	31.12.2024
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τον επόμενο χρόνο (συμπεριλαμβανομένης και της προμήθειας αδράνειας)		1.250.798	1.301.811
Πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη		15.269.731	10.750.875
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και εκτιμώμενοι τόκοι πέρα των 5 ετών		-	5.429.585
Σύνολο		16.520.529	17.482.271

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	374.064	397.223	373.664	395.425
Φόροι - τέλη	187.135	364.356	187.135	363.517
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων	96.540	122.949	96.540	122.949
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	36.750	549.369	36.750	549.369
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	418.760	281.764	418.760	281.764
Λοιπές υποχρεώσεις	18.995	22.935	18.995	22.935
Σύνολο	1.132.244	1.738.595	1.131.844	1.735.959

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024	01.01- 30.06.2025	01.01- 30.06.2024
Καταστήματα	1.281.497	1.452.667	1.281.497	1.452.667
Γραφεία	1.052.927	1.073.813	1.053.827	1.074.713
Μικτή χρήση	772.167	298.327	772.167	298.327
Σύνολο	3.106.591	2.824.808	3.107.491	2.825.708

Η άνοδος αυτή 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

	1.1. - 30.06.2025	1.1. - 30.06.2024
Μέλη ΔΣ και διευθυντικά στελέχη	381.335	550.979
	381.335	550.979

β) Έσοδα από συνδεδεμένα μέρη

	1.1. - 30.06.2025	1.1. - 30.06.2024
Θυγατρική «ΛΗΜΑΡ Α.Ε.»	900	900
	900	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 30.06.2025.

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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

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 30.06.2025.

Επίδικες υποθέσεις

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

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- 30.06.2025</u>	<u>01.01- 30.06.2024</u>	<u>01.01- 30.06.2025</u>	<u>01.01- 30.06.2024</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	4.157.007	1.641.988	3.982.741	1.620.655
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	153.097.299	138.203.000	153.097.299	138.203.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0272	0,0119	0,0260	0,0117

19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

Διανομή κερδών

Την 08.09.2025 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας ενέκρινε τη διανομή μερίσματος συνολικού ύψους 3.773 χιλιάδων ευρώ, αποτελούμενο κατά 3.083 χιλιάδες ευρώ από τα κέρδη της χρήσης 2024 και κατά 690 χιλιάδες ευρώ από συσσωρευμένα κέρδη προηγούμενων χρήσεων.

Αθήνα , 29^η Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Η Διευθύνουσα Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Πλάτων Μονοκρούσσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Αγγελική Τούζιου
ΑΔΤ Α00648429**

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

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΤΛΗΘΕΝΤΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΑΡ. ΑΔ. ΕΠ. ΚΕΦ.: 5/831/06.11.2018

ΑΡ. ΓΕΜΗ: 148547901000

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

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

Η αύξηση ολοκληρώθηκε με καταβολή μετρητών, από την οποία αντλήθηκαν κεφάλαια συνολικού ύψους 30.590.000,00€. Η πιστοποίηση της ολοσχερούς καταβολής της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έγινε την 6.12.2023 και η καταβολή της αύξησης πιστοποιήθηκε την 8^η Δεκεμβρίου 2023, όπου και ολοκληρώθηκε η καταχώριση των κοινών μετοχών της Εταιρείας στις μερίδες και στους λογαριασμούς Αξιογράφων των δικαιούχων στο Σύστημα Άυλων Τίτλων. Κατά την 30.06.2025, τα αντληθέντα κεφάλαια από την εν λόγω αύξηση μετοχικού κεφαλαίου έχουν διατεθεί ως εξής:

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

Συνολικά αντληθέντα κεφάλαια	30.590.000,00				
Μείον έξοδα έκδοσης	1.106.058,71				
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία	29.483.941,29				
Περιγραφή της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων	Σύνολο Αντληθέντων Κεφαλαίων	Συνολικά διατεθέντα κεφάλαια έως την 31.12.2024	Διατεθέντα κεφάλαια κατά το Α' εξάμηνο του 2025	Συνολικά διατεθέντα κεφάλαια έως την 30.06.2025	Υπόλοιπο κεφαλαίων προς διάθεση κατά την 30.06.2025
Καθαρά αντληθέντα κεφαλαία για πραγματοποίηση επενδύσεων που αφορούν σε ανέγερση κατοικιών στην περιοχή του Ελληνικού	29.483.941,29	4.389.102,84	2.314.651,41	6.703.754,25	22.780.187,04

Σημειώσεις:

- 1) Κατά την 30.06.2025 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 30.06.2025 είναι τοποθετημένο σε βραχυπρόθεσμες τραπεζικές καταθέσεις όψεως και προθεσμίας και στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο που έληξε την ημερομηνία αυτή, περιλαμβάνεται στο κονδύλι «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα». Οι τοποθετήσεις αυτές χαρακτηρίζονται ως «Χαμηλού Κινδύνου».
- 4) Η διάθεση των κεφαλαίων από την Εταιρία κατά το χρονικό διάστημα 31.12.2024 – 30.06.2025 αφορά την ταμειακή εκταμίευση και όχι τη λογιστικοποίηση του εξόδου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 25 της Διοικούσας Επιτροπής του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Αθήνα, 29^η Σεπτεμβρίου 2025

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**