

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 32.200.000 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,87 ΕΚΑΣΤΗΣ ΤΗΣ ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ €28.014.000 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 11.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €0,95 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €29,8 ΧΙΛ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΩΣ ΙΣΧΥΕΙ. ΤΥΧΟΝ ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΕΤΑΞΥ (Α) ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΗΤΟΙ €28.014.000, ΚΑΙ (Β) ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΥΤΩΝ, ΗΤΟΙ ΕΩΣ €30.590.000 (ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ), ΔΗΛΑΔΗ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΩΣ €2.576.000, ΘΑ ΑΧΘΕΙ ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ ΚΥΡΙΟΥ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ΑΦΟΡΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΣΤΗ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΤΥΧΟΝ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.2.1.4., ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1α) ΚΑΙ (2) ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΚΑΙ, ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ, ΜΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Χ.Α., Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ ΕΝΤΟΣ 3 ΕΡΓΑΣΙΜΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, των κατ' έξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν.4706/2020, ως ισχύουν. Η επένδυση στις μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14.06.2017, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του.

Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Δεν αποκλείεται η τυχόν απόκτηση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών από Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. (ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, εκτός ελληνικής επικράτειας. Περαιτέρω, οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ & ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



ΑΝΑΔΟΧΟΣ



Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 29.11.2023

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΕΩΣ 32.200.000 ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ, ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΩΝ, ΜΕ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΨΗΦΟΥ, ΜΕΤΟΧΩΝ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ €0,87 ΕΚΑΣΤΗΣ ΤΗΣ ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΠΟΥ ΘΑ ΕΚΔΟΘΟΥΝ ΣΤΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΗΣ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ €28.014.000 ΜΕ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΠΡΟΤΙΜΗΣΗΣ ΥΠΕΡ ΤΩΝ ΠΑΛΑΙΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΜΕ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΜΕΡΙΚΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ ΚΑΙ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ ΤΟΥ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΗΝ ΑΠΟ 11.09.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΕΚΤΑΚΤΗΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.

Η ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΑΠΟΦΑΣΙΣΤΗΚΕ ΣΕ €0,95 ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟ 23.11.2023 ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ. ΤΑ ΕΚΤΙΜΩΜΕΝΑ ΕΣΟΔΑ ΒΑΣΕΙ ΤΗΣ ΑΝΩΤΑΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΕΦΟΣΟΝ Η ΑΥΞΗΣΗ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΛΥΦΘΕΙ ΠΛΗΡΩΣ, ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΤΩΝ ΔΑΠΑΝΩΝ ΕΚΔΟΣΗΣ, ΘΑ ΑΝΕΡΧΟΝΤΑΙ ΣΕ €29,8 ΧΙΛ. ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΕΙ ΕΓΓΥΗΣΗ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΕΠΟΜΕΝΩΣ, ΕΑΝ Η ΚΑΛΥΨΗ ΤΟΥ ΠΟΣΟΥ ΤΗΣ ΑΥΞΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΔΕΝ ΕΙΝΑΙ ΠΛΗΡΗΣ, ΤΟ ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΘΑ ΑΥΞΗΘΕΙ ΜΕΧΡΙ ΤΟ ΠΟΣΟ ΤΗΣ ΚΑΛΥΨΗΣ, ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 28 ΠΑΡ. 1 ΤΟΥ Ν. 4548/2018, ΩΣ ΙΣΧΥΕΙ. ΤΥΧΟΝ ΔΙΑΦΟΡΑ ΜΕΤΑΞΥ (Α) ΤΗΣ ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ, ΗΤΟΙ €28.014.000, ΚΑΙ (Β) ΤΗΣ ΤΙΜΗΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΥΤΩΝ, ΗΤΟΙ ΕΩΣ €30.590.000 (ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΑΛΥΨΗΣ), ΔΗΛΑΔΗ ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΩΣ €2.576.000, ΘΑ ΑΧΘΕΙ ΣΕ ΠΙΣΤΩΣΗ ΤΟΥ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΤΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΔΙΑΦΟΡΑ ΥΠΕΡ ΤΟ ΑΡΤΙΟ».

Η ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΤΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗ ΚΥΡΙΟΥ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ΑΦΟΡΑ ΑΠΟΚΛΕΙΣΤΙΚΑ ΤΗ ΔΙΑΘΕΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΠΟΥ ΠΡΟΣΦΕΡΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΠΑΡΟΥΣΑ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΑΙ ΟΧΙ ΣΤΗ ΠΑΡΟΧΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΑΛΥΨΗ ΤΩΝ ΤΥΧΟΝ ΑΔΙΑΘΕΤΩΝ ΝΕΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ. ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΡΙΤΗΡΙΟΥ ΔΙΑΣΠΟΡΑΣ (ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ 3.1.2.1.4., ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ (1α) ΚΑΙ (2) ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ Χ.Α.) ΚΑΙ, ΩΣ ΕΚ ΤΟΥΤΟΥ, ΜΗ ΕΓΚΡΙΣΗΣ ΤΗΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗΣ ΑΠΟ ΤΟ Χ.Α., Η ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΜΑΤΑΙΩΘΕΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, ΤΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΤΩΝ ΣΥΜΜΕΤΟΧΟΝΤΩΝ ΣΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΘΑ ΕΠΙΣΤΡΑΦΟΥΝ ΣΤΟΥΣ ΕΠΕΝΔΥΤΕΣ ΑΤΟΚΑ ΕΝΤΟΣ 3 ΕΡΓΑΣΙΜΩΝ ΗΜΕΡΩΝ ΑΠΟ ΤΗ ΛΗΞΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΡΟΣΦΟΡΑΣ ΚΑΙ ΔΕΝ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΜΕΤΟΧΕΣ ΤΗΣ ΕΚΔΟΤΡΙΑΣ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ενέκρινε το περιεχόμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου, μόνο όσον αφορά την κάλυψη των αναγκών πληροφόρησης του επενδυτικού κοινού, βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 και του Ν.4706/2020, ως ισχύουν. Η επένδυση στις μετοχές ενέχει κινδύνους. Οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να διατρέξουν ολόκληρο το Ενημερωτικό Δελτίο και ιδίως να διαβάσουν την ενότητα «Παράγοντες Κινδύνου».

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, κατά την περίοδο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή έως την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, η Εταιρεία υποχρεούται σε δημοσίευση συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 14.06.2017, ως ισχύει.

Η έγκριση από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου δεν θα πρέπει να θεωρείται ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν το αντικείμενο του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές της Εταιρείας.

Το Ενημερωτικό Δελτίο δεν συνιστά σε καμία περίπτωση προσφορά για πώληση ή πρόσκληση για απόκτηση κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος, στο οποίο μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο και κανονιστικό πλαίσιο του.

Ειδικότερα, το Ενημερωτικό Δελτίο απευθύνεται μόνο σε επενδυτές (Ελληνες και αλλοδαπούς) εντός της ελληνικής επικράτειας, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του. Δεν αποκλείεται η τυχόν απόκτηση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς μετοχών από Ειδικούς Επενδυτές, κατά την έννοια του άρθρου 2 περ. (ε) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, εκτός ελληνικής επικράτειας. Περαιτέρω, οι Μετοχές δεν έχουν καταχωρηθεί και δεν θα καταχωρηθούν, σύμφωνα με τη σχετική νομοθεσία κινητών αξιών σε οποιοδήποτε κράτος πλην της Ελλάδας και δεν επιτρέπεται να προσφερθούν ή να πωληθούν σε οποιοδήποτε άλλο κράτος, εκτός αν η εν λόγω προσφορά ή πώληση επιτρέπεται από την οικεία νομοθεσία.

ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ & ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΗΣ ΚΥΡΙΟΣ ΑΝΑΔΟΧΟΣ



ΚΥΡΙΟΙ ΑΝΑΔΟΧΟΙ



ΑΝΑΔΟΧΟΣ



Η ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 29.11.2023

Περιεχόμενα

A. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΟΡΩΝ - ΟΡΙΣΜΟΙ	6
B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	13
1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ	16
2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ	23
2.1 Παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά στον Όμιλο και την Εταιρεία	23
2.1.1 Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.....	23
2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υφιστάμενη δραστηριότητα του Ομίλου	25
2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου	36
2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς	37
2.2 Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με τις μετοχές της Εταιρείας	40
3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ	43
3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομόνων	43
3.1.1 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών.....	43
3.1.2 Νομικός Έλεγχος	43
3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων	44
3.1.4 Δήλωση συμφερόντων της Εκδότριας για τους εμπειρογνώμονες	45
3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές ..	45
3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη	45
3.3.1 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου.....	47
3.3.2 Πληροφορίες για τις θυγατρικές.....	49
3.3.3 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική.....	50
3.3.4 Θεσμικό Πλαίσιο.....	53
3.3.5 Πληροφορίες για τις τάσεις	67
3.3.6 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου στις 30.06. 2023	69
3.3.7 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου στις 30.06.2023.....	72
3.3.8 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου στις 30.06.2023.....	77
3.3.9 Κατάσταση Επενδύσεων.....	83
3.3.10 Επενδύσεις	83
3.3.11 Πληροφορίες για τα κεφάλαια του Ομίλου	86
3.3.12 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα	88
3.3.13 Ασφαλιστική Πολιτική	88
3.3.14 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη	89
3.3.15 Πληροφορίες για τους Υπαλλήλους	89
3.3.16 Εξάρτηση του Ομίλου από Άδειες Εκμετάλλευσης	90
3.4 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη	90
3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο	90

3.4.2 Επιτροπή Ελέγχου	94
3.4.3 Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων	94
3.4.4 Επενδυτική Επιτροπή	95
3.4.5 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου	95
3.4.6 Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων	96
3.4.7 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	96
3.4.8 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων	98
3.4.9 Εταιρική Διακυβέρνηση	98
3.4.10 Αμοιβές και Οφέλη	98
3.5 Κύριοι Μέτοχοι	99
3.6 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την περίοδο 2020 – 2022 καθώς και για τη περίοδο 01.01.2023 - 30.06.2023.....	101
3.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου	101
3.7.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου Χρήσεων 2020-2022, και των πρώτων εξαμηνιαίων περιόδων των χρήσεων 2022 και 2023	102
3.7.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και 1ου εξαμήνου 2023	106
3.7.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και των πρώτων εξαμηνιαίων περιόδων των χρήσεων 2022 και 2023	109
3.7.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και 1ου εξαμήνου 2022 – 1ου εξαμήνου 2023	112
3.7.5 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης.....	114
3.8 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες.....	117
3.9 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας.....	117
3.10 Μερισματική Πολιτική	117
3.11 Πρόσθετες Πληροφορίες	119
3.12 Εμπράγματα Εξασφαλίσεις.....	119
3.12.1 Βάρη επί ακινήτων.....	119
3.12.2 Ενέχυρα Επί Μετοχών	120
3.13 Σημαντικές Συμβάσεις ¹²⁰	
3.13.1 Εμπορικές Συμβάσεις	120
3.13.2 Συμβάσεις Αγοραπωλησίας (μετά την 30.06.2023)	124
3.13.3 Δανειακές συμβάσεις.....	125
3.13.4 Λοιπές Συμβάσεις.....	125
3.14 Διαθέσιμα Έγγραφα ¹³¹	
4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ.....	133
4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες	133
4.1.1 Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων.....	133

4.1.2 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης.....	133
4.1.3 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος	134
4.1.4 Συμφέροντα των Φυσικών και Νομικών Προσώπων που συμμετέχουν στην έκδοση/προσφορά.....	136
4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης	139
4.2 Πληροφορίες για τις Μετοχές που εισάγονται προς διαπραγμάτευση.....	139
4.3 Δικαιώματα μετόχων ¹⁴⁰	
4.3.1 Γενικά.....	140
4.3.2 Δικαίωμα μερίσματος.....	141
4.3.3 Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση.....	141
4.3.4 Δικαίωμα προτίμησης παλαιών μετόχων	143
4.3.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης	143
4.3.6 Δικαιώματα μειοψηφίας.....	144
4.4 Φορολογία.....	146
4.4.1 Φορολογία μερισμάτων.....	146
4.4.2 Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά	146
4.4.3 Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών	147
4.4.4 Έμμεση φορολογία και χαρτόσημο.....	148
4.4.5 Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς	148
4.4.6 Φόρος δανεισμού μετοχών	148
4.4.7 Ισχύουσες διατάξεις φορολογικής κατοικίας υπό τον Ν.4172/2013.....	148
4.5 Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς.....	149
4.5.1 Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ και του από 23.11.2023 Δ.Σ. σχετικά με τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή του συνόλου των Μετοχών	149
4.5.2 Γενικά στοιχεία έκδοσης.....	150
4.5.3 Τιμή Διάθεσης Νέων Μετοχών	152
4.5.4 Κατηγορίες Επενδυτών	152
4.5.5 Διαδικασία διάθεσης μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς	152
4.5.6 Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά	154
4.5.7 Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά.....	155
4.5.8 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς.....	155
4.5.9 Κατανομή μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές	157
4.5.10 Κατανομή μετοχών σε ιδιώτες επενδυτές.....	157
4.5.11 Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών	158
4.5.12 Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Κύριοι Ανάδοχοι και Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς 158	
4.5.13 Πληροφορίες σχετικά με την αναδοχή.....	159
4.6 Προβλεπόμενο Χρονοδιάγραμμα	160
4.7 Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων.....	161

4.8 Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμής διάθεσης	163
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	164

Α. ΓΛΩΣΣΑΡΙΟ ΟΡΩΝ - ΟΡΙΣΜΟΙ

Οι ορισμοί και συντομογραφίες που εμφανίζονται στο κείμενο με κεφαλαία γράμματα και τωνοποιών η έννοια δίδεται ακολούθως, θα έχουν την ίδια έννοια όταν χρησιμοποιούνται στο Περιληπτικό Σημείωμα, τους Παράγοντες Κινδύνου, το Έγγραφο Αναφοράς και το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν άλλως ορίζονται σε επιμέρους ενότητες αυτού ή προκύπτει διαφορετικά από τα συμφραζόμενα.

Αγοραία Αξία Επενδύσεων νοείται η αξία αποτίμησης των ακινήτων που η κυριότητα των οποίων ανήκει κατά 100% στην Εταιρεία, καθώς και το 80% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κατοχή της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε., στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει κατά 80% στο μετοχικό της κεφάλαιο. Το σύνολο συμμετοχών και επενδύσεων της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψιν και το 80% των ταμειακών διαθεσίμων της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. αποτυπώνεται στη κατάσταση επενδύσεων.

Α.Ε.Ε.Α.Π. νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας η οποία έχει αποκλειστικό σκοπό την απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, το δικαίωμα αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς τη διενέργεια επενδύσεων που έχει λάβει άδεια λειτουργίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και λειτουργεί σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στον Ν.2778/1999, όπως ισχύει.

Α.Ε.Π.Ε.Υ. νοείται η Ανώνυμη Εταιρεία Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών.

Ανάδοχος νοείται η Λέων Δεπόλας Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ

Ανεξάρτητοι Εκτιμητές νοούνται όσοι ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας για την διενέργεια της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του χαρτοφυλακίου επενδύσεων της σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Νόμου ΑΕΕΑΠ. Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λουίζης Ριανκούρ 64, Αθήνα, Τ.Κ. 11523, και την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λουίζης Ριανκούρ 64, Αθήνα, Τ.Κ. 11523 και την εταιρεία Cushman & Wakefield Proprius , η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σεβαστουπόλεως 154Α, Αθήνα, Τ.Κ 11526. Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λεωφόρος Βουλιαγμένης 15, Αθήνα 116 36, και την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από την «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λεωφόρος Βουλιαγμένης 15, Αθήνα 116 36.

Ανώτατη Τιμή Διάθεσης νοείται το ποσό των €0,95 για εκάστη των Νέων Μετοχών το οποίο όρισε ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, σε συνεργασία με την Εταιρεία, και εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 23.11.2023.

Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Απόφαση Η.ΒΙ.Π. νοείται η υπ' αριθμόν 34 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής Χρηματιστηριακών Αγορών του Χ.Α. (συνεδρίαση 8.3.2017), η οποία τιτλοφορείται «Υπηρεσία κατάρτισης Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών – Η.ΒΙ.Π.», αναφορικά με την Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών, όπως κάθε φορά τροποποιείται, αντικαθίσταται και ισχύει.

Αύξηση νοείται η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με δημόσια προσφορά μέσω της έκδοσης νέων, κοινών, ονομαστικών, μετά ψήφου μετοχών, που πραγματοποιείται με καταβολή μετρητών και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων μέχρι του ποσού των € 28.014.000, με έκδοση έως 32.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,87 που αποφάσισε η από 11.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Γ.Ε.ΜΗ. νοείται το Γενικό Εμπορικό Μητρώο.

Γενική Συνέλευση ή Γ.Σ. νοείται η Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου, η οποία μπορεί να είναι είτε τακτική είτε έκτακτη.

Δημόσια Προσφορά νοείται η δημόσια προσφορά έως 32.200.000 Νέων Μετοχών στο επενδυτικό κοινό,

βάσει της από 11.09.2023 απόφασης της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας.

Διαδικασία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Διαδικασία Η.ΒΙ.Π. νοείται η διαδικασία πρόσβασης στην Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών που προβλέπεται από την Απόφαση Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών.

Διαμεσολαβητής ή Διαμεσολαβητές νοείται η επιχείρηση επενδύσεων (κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018) ή πιστωτικό ίδρυμα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και την Οδηγία 2014/65/ΕΕ που διενεργεί συναλλαγές επ' ονόματί του αλλά για λογαριασμό πελατών του οι οποίες εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στους Κανονισμούς της Εταιρείας Εκκαθάρισης (ΕΤ.ΕΚ.)

Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων νοούνται οι εταιρείες οι οποίες υποχρεωτικά πρέπει να έχουν νομική μορφή ΑΕΔΟΕΕ και να έχουν λάβει άδεια λειτουργίας βάσει του ν. 4209/2013 ή να έχουν λάβει άδεια λειτουργίας βάσει των διατάξεων του Κεφαλαίου Β' του Μέρους Α' της οδηγίας 2011/61/ΕΕ.

Διοικητικό Συμβούλιο ή Δ.Σ. νοείται το διοικητικό συμβούλιο της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα, έτερων νομικών προσώπων.

Δ.Π.Χ.Α. νοούνται τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

ΔΤΚ νοείται ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή.

Εγγεγραμμένος Διαμεσολαβητής νοείται ο εγγεγραμμένος διαμεσολαβητής σύμφωνα με την έννοια που του αποδίδεται στο Μέρος 1 της Ενότητας Ι του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Ε.Γ.Σ. νοείται η Έκτακτη Γενική Συνέλευση μετόχων νομικού προσώπου.

Ε.Ε. νοείται η Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ειδικοί Επενδυτές νοούνται τα νομικά πρόσωπα που αποτελούν επαγγελματίες επενδυτές κατά τα οριζόμενα στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει, ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου.

Εισαγωγή νοείται η εισαγωγή των Μετοχών προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Εκθέσεις Αποτίμησης νοούνται οι εκθέσεις τις οποίες συντάσσουν οι ανεξάρτητοι εκτιμητές στο πλαίσιο της υποχρεωτικής περιοδικής αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου, κατά την 30.06 και την 31.12, ανάλογα.

Εκτιμηθείσα Αξία ή Αξία Αποτίμησης νοείται η εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου όπως αυτή προέκυψε από τις Εκθέσεις Εκτίμησης (χωρίς στρογγυλοποίηση των ποσών).

ΕΚΤ νοείται η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα.

ΕΛ.Κ.Α.Τ. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Ανώνυμη Εταιρεία», και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΕΧCSD», η οποία λειτουργεί ως Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων (Κ.Α.Τ.) σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 909/2014 και τον Ν. 4569/2018, εδρεύει στην Αθήνα (Λεωφ. Αθηνών αρ. 110 - Τ.Κ. 10442), είναι καταχωρημένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο με αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 057958104000 και ΑΦΜ 094449050, Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, και θα τηρεί τις Μετοχές σε άυλη ή λογιστική μορφή σύμφωνα με τους κανόνες και τις διαδικασίες της.

Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης (ΕΔΜΑ) νοούνται οι εναλλακτικοί δείκτες μέτρησης απόδοσης (alternative performance measures), κατά την έννοια των από 05.10.2015 κατευθυντηρίων γραμμών (guidelines) της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών (European Securities and Markets Authority), οι οποίες περιλαμβάνονται στο με στοιχεία ESMA/2015/1415el έγγραφό της.

Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για την περίοδο 01.01-30.06.2023, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, επισκοπήθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Ενημερωτικό Δελτίο ή ΕΔ νοείται το παρόν έγγραφο το οποίο συντάχθηκε σύμφωνα με τον Κανονισμό 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, ως ισχύει, τους κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, και τον Ν.4706/2020 ως ισχύουν, αποκλειστικά προς το σκοπό της Δημόσιας Προσφοράς και της εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Επιστολή Νομικού Ελέγχου νοείται η από 28.11.2023 έκθεση συμπερασμάτων του Νομικού Ελέγχου η οποία συντάχθηκε από τον Νομικό Ελεγκτή.

Εργάσιμη Ημέρα νοείται οποιαδήποτε ημέρα κατά την οποία το Χρηματιστήριο Αθηνών, η ΕΛ.Κ.Α.Τ. και οι τράπεζες, λειτουργούν στην Ελλάδα και η οποία είναι Ημέρα TARGET.

Εταιρεία ή Εκδότρια ή Orilina Α.Ε.Ε.Α.Π. νοείται η ελληνική ανώνυμη εταιρεία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», διακριτικό τίτλο «ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000.

ΕΤ.ΕΚ. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε.» και τον διακριτικό τίτλο «ΑΤΗΕΧClear», με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 6410501000 (πρώην Αρ. Μ.Α.Ε. 58973/01/Β/05/309), η οποία διενεργεί την εκκαθάριση των συναλλαγών στο Χ.Α, σύμφωνα με το Ν. 3606/2007, τον Κανονισμό (ΕΕ) 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Ιουλίου 2012 για τα εξωχρηματιστηριακά παράγωγα, τους κεντρικούς αντισυμβαλλομένους και τα αρχεία καταγραφής συναλλαγών και τους όρους λειτουργίας της.

Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις νοούνται οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020, 2021, και 2022, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, ελέγχθηκαν από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή, εγκρίθηκαν από τα αρμόδια εταιρικά όργανα της Εταιρείας και δημοσιεύθηκαν σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας.

Ε.Χ.Α.Ε. ή Χ.Α. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που εδρεύει στην Αθήνα, επί της Λεωφόρου Αθηνών 110, Τ.Κ. 104 42.

Η.ΒΙ.Π. ή Ηλεκτρονικό Βιβλίο Προσφορών νοείται το ηλεκτρονικό βιβλίο προσφορών του Χρηματιστηρίου Αθηνών που λειτουργεί σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

Η.Δ.Τ. νοείται το ημερήσιο δελτίο τιμών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Ημέρα TARGET νοείται κάθε ημέρα, κατά την οποία διενεργούνται συναλλαγές στο Διευρωπαϊκό Σύστημα Αυτόματων Πληρωμών σε Πραγματικό Χρόνο (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer Payment System TARGET 2).

Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου νοείται η 29.11.2023 κατά την οποία εγκρίθηκε το Ενημερωτικό Δελτίο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Θεματοφύλακας νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων (Όθωνος αρ.8) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό μητρώου: 154558160000

Ιδιώτες Επενδυτές νοούνται όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οντότητες που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Κανονισμός (ΕΕ) 2017/1129 νοείται ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθμ. 2017/1129 της 14^{ης} Ιουνίου 2017 του

Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης «σχετικά με το ενημερωτικό δελτίο που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση της οδηγίας 2003/71/ΕΚ», όπως ισχύει.

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/979 νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/979 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου όσον αφορά ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα σχετικά με τις βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες στο περιληπτικό σημείωμα ενημερωτικού δελτίου, τη δημοσίευση και την ταξινόμηση των ενημερωτικών δελτίων, τις διαφημίσεις για κινητές αξίες, τα συμπληρώματα του ενημερωτικού δελτίου και την πύλη κοινοποίησης, και για την κατάργηση του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 382/2014 της Επιτροπής και του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/301 της Επιτροπής».

Κανονισμός (ΕΕ) 2019/980 νοείται ο κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμός (ΕΕ) με αριθμ. 2019/980 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής της 14ης Μαρτίου 2019 «για τη συμπλήρωση του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όσον αφορά τη μορφή, το περιεχόμενο, τον έλεγχο και την έγκριση του ενημερωτικού δελτίου που πρέπει να δημοσιεύεται κατά τη δημόσια προσφορά κινητών αξιών ή κατά την εισαγωγή κινητών αξιών προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά και την κατάργηση του Κανονισμού (ΕΚ) αριθ. 809/2004 της Επιτροπής».

Κανονισμός (ΕΕ) 596/2014: Ο Κανονισμός (ΕΕ) αριθ. 596/2014 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 16ης Απριλίου 2014, για την κατάχρηση της αγοράς (κανονισμός για την κατάχρηση της αγοράς) και την κατάργηση της οδηγίας 2003/6/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου και των οδηγιών της Επιτροπής 2003/124/ΕΚ, 2003/125/ΕΚ και 2004/72/ΕΚ.

Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων (ή Κανονισμός Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.) νοείται ο «Κανονισμός Λειτουργίας Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων», που εκδόθηκε σύμφωνα με το άρθρο 3 του Ν. 4569/2018 (ΦΕΚ Α/179/11.10.2018), την από 22.2.2021 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΕΛ.Κ.Α.Τ. και την υπ' αριθμ. 6/904/26.2.2021 εγκριτική απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β1007/16.3.2021), όπως ισχύει.

Κανονισμός Χ.Α. νοείται ο Κανονισμός Χρηματιστηρίου Αθηνών (8^η τροποποίηση), ο οποίος εκδόθηκε σύμφωνα με την από 195/01.08.2023 απόφαση της Διοικούσας Επιτροπής του Χ.Α. που εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 1/992/04.08.2023 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, και ο οποίος είναι διαθέσιμος στην ακόλουθη ιστοσελίδα: <https://www.athegroup.gr/el/athex-regulations>.

Κατάσταση Επενδύσεων νοείται η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2022 και η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023, κατά περίπτωση. Διευκρινίζεται ότι στην Κατάσταση Επενδύσεων αποτυπώνεται η επιφάνεια κτηρίων και οικοπέδων όπως αποτυπώνεται στην τελευταία υποβληθείσα βεβαίωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας ή/και στα αντίστοιχα συμβόλαια κτήσης των ακινήτων ή/και στις Εκθέσεις Αποτίμησης των ανεξάρτητων εκτιμητών.

Καταστατικό νοείται το καταστατικό της Εταιρείας ή, ανάλογα με την περίπτωση και τα συμφραζόμενα έτερων νομικών προσώπων.

Κοινές Μετοχές ή Μετοχές νοούνται, κατά περίπτωση, οι υφιστάμενες μετοχές, οι Νέες Μετοχές και οι τυχόν έτερες μετοχές της Εταιρείας που δύνανται να εκδίδονται, από καιρού εις καιρόν, σύμφωνα με το νόμο, το Καταστατικό και τις οικείες αποφάσεις των αρμοδίων εταιρικών οργάνων της.

Κύριοι Ανάδοχοι νοούνται από κοινού η ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ και η Κύκλος Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ

Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/ Πελάτη/ Πελατείας) νοείται ο Λογαριασμός Αξιογράφων (Ιδίου/Πελάτη/Πελατείας, όπως ορίζεται στην Ενότητα Ι, Μέρος ι, σημεία 52-55 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. ή ΛΗΜΑΡ Α.Ε ή Θυγατρική νοείται η κατά 80% θυγατρική του Ομίλου (Αριθμός ΓΕ.ΜΗ. 007321701000, ΑΦΜ: 094053171, Διεύθυνση: ΛΕΩΦΟΡΟΣ

ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΣΟΦΙΑΣ 59, ΑΘΗΝΑ, 11521).

Μέλος ή Μέλος Η.ΒΙ.Π. νοείται το Μέλος Αγοράς της Αγοράς Αξιών του Χ.Α., η οποία λειτουργεί ως ρυθμιζόμενη αγορά του Ν. 4514/2018, ως κάθε φορά ισχύει, που δηλώνει συμμετοχή ως Μέλος Η.ΒΙ.Π. στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με την Απόφαση Η.ΒΙ.Π. και τους όρους του παρόντος.

Μερίδα έχει την έννοια που αποδίδεται στον όρο αυτό στην ενότητα Ι, μέρος 1 του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. σημείο 61.

Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια νοείται η συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου που αποφέρει μίσθωμα. Διαφέρει από την καθαρή/ωφέλιμη μισθώσιμη επιφάνεια κατά την επιφάνεια των κοινόχρηστων χώρων του κτιρίου, καθώς και από τη μικτή συνολική επιφάνεια ενός ακινήτου, λόγω χώρων που συνήθως δεν μισθώνονται όπως είναι οι πρασιές, οι ταράτσες, οι απολήξεις κλιμακοστασίων, χώροι Η/Μ εγκαταστάσεων, πατάρια, υπόγειοι βοηθητικοί χώροι κ.ά

Νέες Μετοχές νοούνται οι έως 32.200.000 νέες κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης € 0,87 και ανώτατης τιμής διάθεσης € 0,95 ανά Νέα Μετοχή, που διατίθενται μέσω της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και την από 23.11.23 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Νομικός Ελεγκτής νοείται η δικηγορική εταιρεία με την επωνυμία «Σαρδελάς Πέτσα Δικηγορική Εταιρία» (Α.Μ.Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλ.: 210 7296550.

Νομικός Έλεγχος νοείται ο νομικός έλεγχος ο οποίος ανατέθηκε κατόπιν εντολής του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κύριου Αναδόχου στο Νομικό Ελεγκτή.

Νόμος ΑΕΕΑΠ νοείται ο Ν.2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρίες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», όπως ισχύει.

Ν. 4706/2020 νοείται ο νόμος για την «Εταιρική διακυβέρνηση ανωνύμων εταιρειών, σύγχρονη αγορά κεφαλαίου, ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας (ΕΕ) 2017/828 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, μέτρα προς εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1131 και άλλες διατάξεις».

Ν.4548/2018 νοείται ο νόμος για την «Αναμόρφωση του δικαίου των ανωνύμων εταιρειών», όπως ισχύει, ο οποίος τέθηκε σε εφαρμογή την 01.01.2019 και εφαρμόζεται μεταξύ άλλων και στην Αύξηση.

Ο.Ε.Ε. νοείται ο Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων.

Όμιλος νοείται η Εταιρεία και η θυγατρική της ως ενοποιημένη οντότητα.

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής νοείται η ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Α.Μ.ΣΟΕΛ Ε120), που εδρεύει στο δήμο Αμαρουσίου, στην οδό Φραγκοκκλησίας 3Α Και Γρανίκου, (Τ.Κ. 151 25).

Π.Δ. 34/1995 νοείται το Προεδρικό Διάταγμα 34/1995 Κωδικοποίηση διατάξεων νόμων περί εμπορικών μισθώσεων), όπως ισχύει.

Πτωχευτικός Κώδικας νοείται Ν. 3588/2007 ή/και ο Ν.4738/2020, σε όλη την έκταση που ισχύουν οι σχετικές διατάξεις αυτών.

Προσυμφωνημένες διαδικασίες νοείται η διενέργεια ειδικών λογιστικών και οικονομικών προσυμφωνημένων διαδικασιών επί των χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας που ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στον Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. νοείται η Αγορά Αξιών του Χ.Α., ή και κάθε άλλη ρυθμιζόμενη αγορά του άρθρου 4 παρ. 21 του ν. 4514/201 με αντικείμενο διαπραγμάτευσης κινητές αξίες ή άλλα αξιόγραφα του Ν. 4514/2018 και του Ν. 4569/2018, όπως εκάστοτε ισχύουν, της οποίας διαχειριστής αγοράς είναι το Χ.Α. και για την οποία διενεργεί την εκκαθάριση η Εταιρεία Εκκαθάρισης Συναλλαγών Χρηματιστηρίου Αθηνών Α.Ε. (ΕΤ.ΕΚ.) σύμφωνα με το Ν. 3606/2007, τον Κανονισμό (ΕΕ) 648/2012 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 4ης Ιουλίου 2012 για τα εξωχρηματιστηριακά παράγωγα, τους κεντρικούς αντισυμβαλλομένους και τα αρχεία καταγραφής συναλλαγών και τους όρους λειτουργίας της.

Σταθμισμένη μέση διάρκεια των μισθωτικών συμβάσεων ή WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) αποτελεί τη μέση σταθμισμένη - με βάση το ενοίκιο - υπολειπόμενη διάρκεια των μισθώσεων προς το συνολικό ποσό των ενοικίων του Χαρτοφυλακίου στο τέλος της περιόδου αναφοράς.

Σύμβαση Αναδοχής νοείται η από 23.11.2023 σύμβαση αναδοχής που υπεγράφη μεταξύ της Εκδότριας, του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, των Κυρίων Αναδόχων και των Αναδόχων, δυνάμει της οποίας οι τελευταίοι έχουν αναλάβει τη διάθεση και τοποθέτηση χωρίς δέσμευση ανάληψης των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά.

Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος ή Σύμβουλος Έκδοσης νοείται η Τράπεζα Optima bank A.E.

Συμμετέχων νοείται ο συμμετέχων κατά την έννοια της περ. 19 της παρ. 1 του άρθρου 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014 και του άρθρο 1.1 του Μέρους 1 της Ενότητας II του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. που συμμετέχει στο Σ.Α.Τ. και δικαιούνται να έχουν πρόσβαση σε Λογαριασμούς Αξιογράφων στο πλαίσιο των Αποθετηριακών Υπηρεσιών που χρησιμοποιεί, σύμφωνα με τα ειδικότερα προβλεπόμενα της Ενότητας I του Κανονισμού Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου νοείται το ποσό που περιλαμβάνει την αξία αποτίμησης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κατοχή της Εταιρείας καθώς και το 100% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει κατά 80% στο μετοχικό της κεφάλαιο. Για την περίοδο 01.01-30.06.2023, στον συγκεκριμένο υπολογισμό περιλαμβάνονται επίσης τα δικαιώματα επιφάνειας επί οικοπέδου στο Ελληνικό τα οποία αποτυπώνονται με την αξία αποτίμησης τους (ήτοι €33,74 εκ.). Τα εν λόγω δικαιώματα αποτυπώνονται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01 -30.06.2023 στο κονδύλι αποθέματα στο κόστος κτήσης τους (ήτοι €27,57 εκ.).

Σύστημα Άυλων Τίτλων ή Σ.Α.Τ. νοείται το Σύστημα Άυλων Τίτλων που λειτουργεί ως σύστημα διακανονισμού αξιογράφων σύμφωνα με το ν. 2789/2000, λογιστικής εγγραφής και τήρησης λογαριασμών αξιογράφων κατά τις έννοιες του Κανονισμού (ΕΕ) 909/2014, το οποίο διαχειρίζεται η ΕΛ.Κ.Α.Τ. στο πλαίσιο παροχής των Αποθετηριακών Υπηρεσιών σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ.

Τιμή Διάθεσης νοείται η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών όπως θα διαμορφωθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και θα εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή από πρόσωπο εξουσιοδοτημένο από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, η οποία θα προκύψει εντός του εύρους Τιμής Διάθεσης που θα ανακοινωθεί, σύμφωνα με το άρθρο 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 κατ'εξουσιοδότηση της από 11.09.2023 απόφασης της Ε.Γ.Σ.

Τράπεζα Optima Bank A.E νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Optima Bank A.E.», το οποίο εδρεύει στο Δήμο Αμαρουσίου, (Αιγιάλειας αρ. 32) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 3664201000.

Υπηρεσία Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών ή Υπηρεσία Η.ΒΙ.Π. νοείται η υπηρεσία κατάρτισης ηλεκτρονικού βιβλίου προσφορών, που παρέχεται από το Χ.Α., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π.

Χαρτοφυλάκιο ή Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου νοείται το χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου

Χρηματιστήριο Αθηνών ή Χ.Α. νοείται η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία «Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών», που λειτουργεί ως διαχειριστής της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α σύμφωνα με το Ν. 4514/2018 και τον Κανονισμό Χρηματιστηρίου Αθηνών που έχει εγκριθεί με την Απόφαση 19/697/10-11-2014 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (ΦΕΚ Β/3195/27.11.2014).

ESMA νοείται η Ευρωπαϊκή Αρχή Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority).

EUROBANK νοείται το πιστωτικό ίδρυμα με την επωνυμία «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία», το οποίο εδρεύει στο Δήμο Αθηναίων (Οθωνος αρ.8) και έχει καταχωρηθεί στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό μητρώου:154558160000

LAMDA DEVELOPMENT νοείται η εταιρεία LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων (Αριθμός ΓΕ.ΜΗ.: 003379701000, Α.Φ.Μ.: 094060739, Λ.ΚΗΦΙΣΙΑΣ 37Α, ΜΑΡΟΥΣΙ, 15123)

LEED (“Leadership in Energy and Environmental Design”) νοείται το διεθνώς αναγνωρισμένο σύστημα αξιολόγησης, βαθμονόμησης και πιστοποίησης της βιωσιμότητας των κτιρίων, που αναπτύχθηκε από το U.S. Green Building Council.

B. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Γενικά Πληροφοριακά Στοιχεία

Το παρόν Ενημερωτικό Δελτίο αφορά:

- Τη Δημόσια Προσφορά, και
- την Εισαγωγή του συνόλου των Κοινών Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

Το Ενημερωτικό Δελτίο, που έχει συνταχθεί βάσει παραρτημάτων 1, 4, και 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, αποτελείται από: (α) το Περιληπτικό Σημείωμα, (β) τους Παράγοντες Κινδύνου, (γ) το Έγγραφο Αναφοράς, (δ) το Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου, και (ε) το Παράρτημα.

Η κατάρτιση και η διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, του Ν. 4706/2020 και των εκτελεστικών αποφάσεων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν.

Η Εταιρεία, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δε διαθέτει επαρκή διασπορά σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στην παρ.3.1.2.1.4 , περιπτώσεις (1^α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α

Για την επίτευξη της επαρκούς διασποράς, σε συνολικό ποσοστό τουλάχιστον 25% του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας κατανεμημένης σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα από τα οποία κανένα δεν θα κατέχει ποσοστό μεγαλύτερο από 5%, η Εταιρεία σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.2.1.4., περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α., θα κάνει χρήση της υπηρεσίας της § 2.5.1. του Κανονισμού Χ.Α..

Σε συνέχεια των ανωτέρω, η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 24.11.2023 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 και των μετοχών της Εταιρείας υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με την παράγραφο 3.1.2.1.4., περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.. Η έγκριση της εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας από το Χρηματιστήριο θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Οι επενδυτές που ενδιαφέρονται για περισσότερες πληροφορίες και διευκρινίσεις που έχουν σχέση με το Ενημερωτικό Δελτίο μπορούν να απευθύνονται κατά τις εργάσιμες ημέρες και ώρες στα γραφεία της Εταιρείας, επί της Λεωφόρου Βασ. Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, (Αρμόδια η κα Σαββίνα Παπαδοπούλου, Υπεύθυνη της Υπηρεσίας Εταιρικών Ανακοινώσεων, τηλ. επικοινωνίας: 210 72 97 078.

Έγκριση Αρμόδιας Αρχής

Το Ενημερωτικό Δελτίο εγκρίθηκε με την από 29.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (Διεύθυνση: Ιπποκράτους 3-5, Αθήνα, Τ.Κ. 10679, τηλ.: 210 3377100, Δικτυακός Τόπος: <http://www.hcmc.gr/>) ως αρμόδια Αρχή σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς εγκρίνει το παρόν μόνο διότι ικανοποιεί τα πρότυπα της πληρότητας, της δυνατότητας κατανόησης και της συνεκτικότητας που επιβάλλονται βάσει του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και η εν λόγω έγκριση δεν θα πρέπει να θεωρείται ως ευνοϊκή γνώμη για την Εταιρεία και την ποιότητα των Νέων Μετοχών που αποτελούν αντικείμενο του Ενημερωτικού Δελτίου. Οι επενδυτές θα πρέπει να προβούν σε δική τους εκτίμηση ως προς την καταλληλότητα της επένδυσης στις Νέες Μετοχές.

Υπεύθυνα Πρόσωπα

Τα φυσικά πρόσωπα, εκ μέρους της Εταιρείας, που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, και είναι υπεύθυνα για τις πληροφορίες που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, είναι οι:

- κ. Μάριος Αποστολίνας, Διευθύνων Σύμβουλος ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.,
- κ. Ιωάννης Ψάλτης, Οικονομικός Διευθυντής της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.,
- κα. Ναούμα Τζήκα, Αντιπρόεδρος Δ.Σ. και Νομικός Σύμβουλος της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

Η διεύθυνση τριών άνωθεν υπευθύνων προσώπων είναι η Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ: 210 7297078.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου¹ της Εταιρείας, τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, και ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος είναι υπεύθυνοι για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου με βάση το άρθρο 60 του Ν. 4706/2020. Τα ανωτέρω φυσικά και νομικά πρόσωπα δηλώνουν ότι έχουν λάβει γνώση και συμφωνούν με το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και βεβαιώνουν υπεύθυνα ότι, αφού έλαβαν κάθε εύλογο μέτρο για το σκοπό αυτό, οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι, καθόσον γνωρίζουν, αληθείς και δεν υπάρχουν παραλείψεις που να αλλοιώνουν το περιεχόμενό του, καθώς και ότι έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, των κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμών (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, και του Ν.4706/2020, όπως ισχύουν.

Η Εταιρεία, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου¹ και τα φυσικά πρόσωπα που επιμελήθηκαν τη σύνταξη του Ενημερωτικού Δελτίου, είναι υπεύθυνα για το περιεχόμενο του Ενημερωτικού Δελτίου και για το σύνολο των οικονομικών καταστάσεων που έχουν περιληφθεί σε αυτό κατά την έννοια του άρθρου 11 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Έκδοσης, οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δηλώνουν ότι πληρούν όλες τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1(γ) του άρθρου 60 του Ν. 4706/2020, ήτοι έχει άδεια για την παροχή της επενδυτικής υπηρεσίας της αναδοχής χρηματοπιστωτικών μέσων ή της τοποθέτησης χρηματοπιστωτικών μέσων με ή χωρίς δέσμευση ανάληψης σύμφωνα με τους αριθμούς 6 και 7 αντιστοίχως του τμήματος Α' του Παραρτήματος Ι του Ν. 4514/2018, όπως ισχύει.

Πληροφορίες από τρίτους

Σημειώνεται ότι οι πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο και προέρχονται από τρίτα μέρη, επισημαίνονται με σχετική υποσημείωση στην οποία προσδιορίζονται οι πηγές των εν λόγω πληροφοριών, καθώς και ότι έχουν αναπαραχθεί πιστά. Η Εταιρεία εξ όσων γνωρίζει είναι σε θέση να βεβαιώσει, ότι οι πληροφορίες που έχουν δημοσιευθεί από τα τρίτα μέρη δεν έχουν ουσιώδεις παραλείψεις, που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

Διάθεση Ενημερωτικού Δελτίου

Το Ενημερωτικό Δελτίο θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό, σύμφωνα με το άρθρο 21, παρ. 2 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, σε ηλεκτρονική μορφή στις ακόλουθες ιστοσελίδες:

- της Ελληνικά Χρηματιστήρια - Χρηματιστήριο Αθηνών Συμμετοχών Α.Ε. (<https://www.athexgroup.gr/el/web/guest/companies-information-memorandum-%20informative-material>)
- της Εταιρείας (<https://orilina.com/gr/content/enimerotika-deltia>)
- του Συμβούλου Έκδοσης και Συντονιστή Κύριου Αναδόχου Τράπεζα Optima Bank (<https://www.optimabank.gr/business/investment-banking/enimerotika-pliροφοριακα-deltia>)
- των Κυρίων Αναδόχων:

¹ Τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου της Εκδότριας αναλύονται στην ενότητα 3.4.1 «Διοικητικό Συμβούλιο»

- ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή (<https://betasecurities.com/wp-content/uploads/2023/11/orilina-newsletter.pdf>)
 - Κύκλος Χρηματιστηριακή (<http://www.cyclos.gr/%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%BA%CE%BF%CE%B9%CE%BD%CF%8E%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CE%AC%CF%81%CE%B8%CF%81%CE%B1.aspx>)
- Του Αναδόχου Λέων Δεπόλας Χρηματιστηριακή (<https://www.depolas.gr/el/%CF%85%CF%80%CE%B7%CF%81%CE%B5%CF%83%CE%AF%CE%B5%CF%82/%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CE%B4%CE%BF%CF%87%CE%AD%CF%82>)

Επίσης, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, το Ενημερωτικό Δελτίο, θα είναι διαθέσιμο στο επενδυτικό κοινό και σε έντυπη μορφή, εφόσον ζητηθεί, δωρεάν στα γραφεία της Εταιρείας (Λεωφόρος Βας. Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα) και στα καταστήματα του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, των Κύριων Αναδόχων, και του Αναδόχου. Σύμφωνα με το άρθρο 21 παρ. 5 του Κανονισμού(ΕΕ) 2017/1129, η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς δημοσιεύει στην ιστοσελίδα της (http://www.hcmc.gr/el_GR/web/portal/elib/deltia) όλα τα εγκεκριμένα ενημερωτικά δελτία ή τουλάχιστον τον κατάλογο των εγκεκριμένων ενημερωτικών δελτίων, καθώς και προσδιορισμό του κράτους μέλους ή των κρατών μελών υποδοχής όπου κοινοποιούνται τα ενημερωτικά δελτία σύμφωνα με το άρθρο 25 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129.

Λήξη Ισχύος Ενημερωτικού Δελτίου

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου έχει διάρκεια δώδεκα (12) μηνών από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς. Η υποχρέωση δημοσίευσης συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου, σε περίπτωση που ανακύπτουν σημαντικά νέα στοιχεία, ουσιώδη σφάλματα ή ουσιώδεις ανακρίβειες, παύει να υφίσταται μετά την έναρξη της διαπραγμάτευσης των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών

1. ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**ΕΝΟΤΗΤΑ Α - ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΚΑΙ ΠΡΟΕΙΔΟΠΟΙΗΣΕΙΣ**

Το παρόν περιληπτικό σημείωμα πρέπει να εκλαμβάνεται ως εισαγωγή του Ενημερωτικού Δελτίου. Ο επενδυτής πρέπει να βασίσει οποιαδήποτε επενδυτική απόφασή του για τις κινητές αξίες στην εξέταση του Ενημερωτικού Δελτίου ως συνόλου. Κατά περίπτωση, ο επενδυτής θα μπορούσε να χάσει το σύνολο ή μέρος του επενδυμένου κεφαλαίου. Αστική ευθύνη αποδίδεται μόνο στα πρόσωπα εκείνα που υπέβαλαν το περιληπτικό σημείωμα, αλλά μόνο εάν το περιληπτικό σημείωμα είναι παραπλανητικό, ανακριβές ή ασυνεπές, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, ή δεν παρέχει, σε συνδυασμό με τα άλλα μέρη του Ενημερωτικού Δελτίου, βασικές πληροφορίες ως βοήθεια στους επενδυτές που εξετάζουν το ενδεχόμενο να επενδύσουν σε αυτές τις κινητές αξίες. Σε περίπτωση που η αξίωση σχετική με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο φέρεται ενώπιον δικαστηρίου, ο ενάγων επενδυτής ενδέχεται, βάσει της εθνικής νομοθεσίας των κρατών μελών, να υποχρεωθεί να αναλάβει τα έξοδα μετάφρασης του Ενημερωτικού Δελτίου πριν από την έναρξη της νομικής διαδικασίας.

Εκδότρια των Μετοχών είναι η εταιρεία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ» με διακριτικό τίτλο «ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.» και μαζί με τη θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ο «Όμιλος», με έδρα τον Δήμο Αθηνών (Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Τ.Κ. 115 21, Αθήνα, τηλ. 210 7297078). Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800DTEZE6R8BZ9K19 .

Οι Μετοχές της Εκδότριας θα εισαχθούν στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και έχουν λάβει κατόπιν σχετικής αίτησης στο Χ.Α. κωδικό ISIN (International Security Identification Number/Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) με στοιχεία GRS535003008. Αρμόδια Αρχή για την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς (Ιπποκράτους 3-5, Τ.Κ. 10679 Αθήνα, τηλεφωνικό κέντρο: 210 3377100, <http://www.hcmc.gr/>). Η ημερομηνία έγκρισης του Ενημερωτικού Δελτίου είναι η 29.11.2023.

ΕΝΟΤΗΤΑ Β - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΚΔΟΤΗ**B.1 – «Ποιος είναι ο εκδότης των κινητών αξιών;»**

Η νόμιμη επωνυμία της Εκδότριας είναι «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», και ο διακριτικός τίτλος «ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.». Η επωνυμία στην αγγλική είναι «ORILINA PROPERTIES Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός τίτλος «ORILINA PROPERTIES R.E.I.C.».

Σύμφωνα με το Καταστατικό της η Εταιρεία δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 6 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018. Η Εταιρεία έχει λάβει παράταση για την Εισαγωγή από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μέχρι την 14.12.2023 Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα. Η θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. δραστηριοποιείται επίσης στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την 5/831/6.11.2018 απόφασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες. Ο δικτυακός της τόπος είναι <https://orilina.com/>. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 14.12.2068. Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

Η Συνολική Αξία του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2023 ανέρχόταν σε € 137,46 εκατ., ενώ η αγοραία αξία επενδύσεων ανέρχόταν σε €135,93 εκατ. . Ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κατοχή του Ομίλου ανέρχονταν σε 15², και η συνολική επιφάνεια τους διαμορφώνεται στα 70.311 τ.μ.. Εξ' αυτών 5 είναι ακίνητα γραφείων (συνολικής επιφάνειας 33.557 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 35,11 εκατ.), 3 είναι ακίνητα καταστημάτων (συνολικής επιφάνειας 10.970 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 37,01 εκατ.), 2 είναι ακίνητα μικτής χρήσης

² Σε επίπεδο Ομίλου οι οικιστικές αποθήκες μετριοούνται μια φορά, διότι ένα μέρος αυτών βρίσκεται υπό την κυριότητα της ORILINA Α.Ε.Ε.Α.Π. και το υπόλοιπο μέρος υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ. Στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2023 αναγράφονται 16 ακίνητα, και γίνεται διαχωρισμός ως προς ποια ακίνητα ανήκουν στην Εταιρεία και ποια στη θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. Όλες οι αποθήκες βρίσκονται στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, και άρα ως Όμιλος (ενιαία οντότητα), καταμετρούνται μία φορά.

(συνολικής επιφάνειας 25.086 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 21,32 εκατ.), και 5 είναι εκτάσεις γης, περιλαμβανομένης και οικιστικής αποθήκης, (συνολικής επιφάνειας 698 τ.μ. , συνολικής αξίας €44,02εκατ., και αγοραίας αξίας επένδυσης €8,75 εκατ.. Επιπρόσθετα στην εν λόγω ενδιάμεση περίοδο ο Όμιλος χαρακτήρισε ένα ακίνητο ως απόθεμα (τα δικαιώματα επιφάνειας επι οικοπέδου 22.795 τ.μ. στο Μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού) και αποτιμάται στα €33,74 εκατ. Η Εταιρεία έχει την κατά 80% θυγατρική ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, με ημερομηνία 11.09.2023 για διετή θητεία, η οποία λήγει την 11.09.2025 (παραιτηνόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ. γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου), και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 11.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική
			Διεύθυνση
Πλάτων Μονοκρούσος	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος	Ακαδημίας αριθμός 19, 10671 Αθήνα, Αττική
Ναούμα Τζήκα	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό μέλος	Δραγουμή 4 και Ρογκότη 3, 54633 Θεσσαλονίκη
Μάριος Αποστολίνας	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αριθμός 59, 11521 Αθήνα, Αττική
Τρύφων Νάτσης	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Κάτοικος Λονδίνου, Μ. Βρετανία
Δέσποινα Παντοπούλου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Κάτοικος Λονδίνου, Μ. Βρετανία
Αλέξανδρος Σαμαράς	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Εμμανουήλ Μπενάκη 34 Δ, 14561 Κηφισιά, Αττική
Μιράντα Ξαφά	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	Λουκιανού 5, 10675, Αθήνα, Αττική
Ελπινίκη Φωτίου	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αριθμός 59, 11521 Αθήνα, Αττική

Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020-2022 καθώς και αυτές της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 ελέγχθηκαν από την εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Α.Μ. Ε120) και υπογράφηκαν από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή Βασίλειο Χριστόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 39701). Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου είχε την ακόλουθη μετοχική σύνθεση:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Τρύφων Νάτσης	35.000.000	33,33%
Δέσποινα Παντοπούλου	35.000.000	33,33%
J. D. Saussure	15.000.000	14,29%
S. Roden	10.000.000	9,52%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που δεν προσμετρώνται στη διασπορά*	7.000.000	6,67%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που προσμετρώνται στη διασπορά	3.000.000	2,86%
Σύνολο	105.000.000	100,00%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

*Οι εν λόγω δεν προσμετρώνται στη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 παρ. 2(δ) του Κανονισμού του Χ.Α., διότι απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής

Β.2 «Ποιες είναι οι βασικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη;»

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021-31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.640	5.014	4.901
Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	8.695	5.370	2.826
Κέρδη μετά από φόρους	8.489	5.245	2.897

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023- 30.06.2023	1.1.2022-30.06.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	3.000	2.730
Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	4.200	4.705
Κέρδη μετά από φόρους	3.830	4.600

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο Ενεργητικού	140.331	124.529	116.584	114.328
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	122.219	122.486	115.170	112.934
Καθαρό Χρέος/ (Καθαρά Ταμειακά Διαθέσιμα)	493	(20.764)	(32.195)	(32.198)

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023-30.06.2023	2022	2021	2020
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	1.893	2.898	3.222	3.746
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	(19.031)	(11.512)	-177	-26263
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	3.306	(2.818)	(3.048)	(1.575)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	6933	20.764	32.195	32.198

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.06.2023 της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Β.3 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τον Εκδότη;»

1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πρόσφατη πανδημία Covid-19 ή η συνεχιζόμενη πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα εκμίσθωσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

2. Η περαιτέρω ανάπτυξη του Ομίλου προβλέπει τη δυνατότητα να συνεχίσει μελλοντικά να εντοπίζει και εν συνεχεία, να αποκτά, και να εκμεταλλεύεται κατάλληλα ακίνητα, τα οποία ικανοποιούν τα επενδυτικά κριτήρια που έχει θέσει. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να αποκτήσει τα ακίνητα ενδιαφέροντος με αποδεκτούς όρους ή να αποκτήσει τα ακίνητα με λιγότερο ελκυστικούς όρους ή να μην δύναται να προσδιορίσει όλες τις πιθανές υποχρεώσεις που σχετίζονται με την απόκτησή τους, με συνέπεια να επηρεαστούν μελλοντικά δυσμενώς τα περιθώρια κέρδους του Ομίλου, η επιχειρηματική δραστηριότητα και οι προοπτικές του.

3. Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμίσθωση ακινήτων. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων από πλευράς μισθωτών, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), αδυναμία εύρεσης κατάλληλων μισθωτών ή σύναψης συμβάσεων μίσθωσης με επωφελείς όρους, απώλεια υφιστάμενων μισθωτών, καταγγελίας μισθώσεων, ή επαναμίσθωσης χώρων λόγω τερματισμού μισθωτηρίου συμβολαίων ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

4. Ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να πωλήσει τα επενδυτικά έργα που αναπτύσσει ή να τα πωλήσει με δυσμενέστερους όρους κέρδους λόγω περιορισμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος - ειδικότερα για ακίνητα για τα οποία δεν υφίστανται προσύμφωνα για τη μελλοντική πώλησή τους (είτε σε επίπεδο ακινήτου είτε σε επίπεδο μετοχών του επενδυτικού οχήματος) – και ως εκ τούτου, ενδέχεται να επηρεαστούν μελλοντικά δυσμενώς τα περιθώρια κέρδους και οι ταμειακές ροές του Ομίλου.

5. Οι επενδύσεις στο Ελληνικό αφορούν στην αστική ανάπτυξη 2 οικοπέδων. Ένα οικόπεδο με έκταση 22.795 τμ για την ανάπτυξη πολυτελών κατοικιών και ένα οικόπεδο με έκταση 24.553 τμ για την ανάπτυξη ιδιωτικής λέσχης μελών. Πιθανή αποτυχία της διοίκησης του Ομίλου να αναπτύξει τις κατοικίες και την ιδιωτική λέσχη μελών και να διαχειριστεί επιτυχώς όλους τους κινδύνους ανάπτυξής του, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη την πρωτοτυπία, το μακροπρόθεσμο του σχεδιασμού, την πολυπλοκότητά του, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στο εκτιμώμενο κόστος, καθώς και της μεταβλητότητας των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού, δύναται να επιδράσει ουσιωδώς αρνητικά στα αποτελέσματα και στην καθαρή θέση του Ομίλου.

6. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

ΕΝΟΤΗΤΑ Γ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΚΙΝΗΤΕΣ ΑΞΙΕΣ

Γ.1 «Ποια είναι τα κύρια χαρακτηριστικά των κινητών αξιών;»

Οι έως 32.200.000 Νέες Μετοχές της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας €0,87 έκαστης, που προσφέρονται με το Ενημερωτικό Δελτίο είναι οι νέες, κοινές, ονομαστικές, μετά ψήφου Μετοχές εκπεφρασμένες σε Ευρώ, οι οποίες θα εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. και θα εκδοθούν βάσει των διατάξεων του Ν. 4548/2018 και του Καταστατικού της Εταιρείας. Ο κωδικός ISIN (International Security Identification Number) της Μετοχής της Εταιρείας είναι ο GRS535003008. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των μετοχών στο Χ.Α. είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής μετοχής και η ονομαστική αξία είναι €0,87 για κάθε μία Μετοχή. Οι Μετοχές είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμες και ελεύθερα μεταβιβάσιμες και έχουν εξοφληθεί πλήρως. Κάθε Μετοχή έχει δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Κάθε κοινή Μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει διατάξεις περισσότερο περιοριστικές από αυτές που προβλέπει ο νόμος. Ενδεικτικά, προβλέπεται δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση, δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της Εταιρείας, δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης της Εταιρείας, δικαίωμα προτίμησης σε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου, δικαιώματα μειοψηφίας κ.α. Σε περίπτωση αφερεγγυότητας της Εταιρείας, οι απαιτήσεις των κατόχων Κοινών Μετοχών της Εταιρείας ικανοποιούνται από τη πτωχευτική περιουσία μετά από την ικανοποίηση όλων των υπόλοιπων πιστωτών της Εταιρείας. Σύμφωνα με το άρθρο 35 του Καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της, ενώ η διάθεση των καθαρών κερδών που απομένουν μετά τη διανομή του ελάχιστου υποχρεωτικού μερίσματος των ετήσιων καθαρών κερδών της εταιρείας, πραγματοποιείται σύμφωνα με τις εκάστοτε αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Για τη χρήση 2021, η Εταιρεία διένειμε μέρισμα ύψους € 2.818 χιλ. προς στους μετόχους της ενώ για τη χρήση του 2022 διένειμε μέρισμα ύψους € 4.068 χιλ.. Όλες οι Νέες Μετοχές της Εταιρείας θα έχουν δικαίωμα απόληψης μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2023 το οποίο θα καταβληθεί εντός του 2024, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις.

Γ.2 «Που πραγματοποιείται η διαπραγμάτευση των κινητών αξιών;»

Κατόπιν αίτησης, το Χ.Α., κατά τη συνεδρίαση της 24.11.23, διαπίστωσε την καταρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων Εισαγωγής στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας, υπό την αίρεση της επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.. Η έναρξη διαπραγμάτευσης αυτών αναμένεται την 11.12.23.

Γ.3 «Έχει προσαρτηθεί εγγύηση κάλυψης στις κινητές αξίες;»

Δεν συντρέχει.

Γ.4 «Ποιοι είναι οι βασικοί κίνδυνοι που αφορούν ειδικά τις κινητές αξίες;»

1. Η τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους διαφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας. 2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης. 3. Πωλήσεις σημαντικού αριθμού μετοχών από οποιονδήποτε βασικό μέτοχο ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των Μετοχών της Εταιρείας.

4. Η καταβολή μερίσματος στο μέλλον δεν μπορεί να διαβεβαιωθεί από την Εταιρεία.

ΕΝΟΤΗΤΑ Δ - ΒΑΣΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΡΟΣΦΟΡΑ ΚΙΝΗΤΩΝ ΑΞΙΩΝ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΠΡΟΣ ΔΙΑΠΡΑΓΜΑΤΕΥΣΗ ΣΕ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ

Δ.1 «Υπό ποιες προϋποθέσεις και με ποιο χρονοδιάγραμμα μπορώ να επενδύω στην εν λόγω κινητή αξία;»

Σε συνέχεια της από 10.09.2023 εισήγησης του Δ.Σ, η από 11.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση αποφάσισε την Αύξηση μέχρι το ποσό των € 28.014.000, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 32.200.000 κοινών, μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας έκαστης μετοχής € 0,87, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και κάλυψη της Αύξησης μέσω Δημόσιας Προσφοράς. Επιπλέον η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ αποφάσισε επιπρόσθετα την εισαγωγή του συνόλου των μετοχών της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων και των 1.018.440 δωρεάν μετοχών, σύμφωνα με την από 11.09.23 Ε.Γ.Σ.) στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Διευκρινίζεται ότι τυχόν διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των Νέων Μέτοχων, ήτοι €28.014.000, και (β) της Τιμής Διάθεσης αυτών, ήτοι έως €30.590.000 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης), δηλαδή συνολικά έως €2.576.000, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «διαφορά υπέρ το άρτιο». Η διάθεση των Νέων Μετοχών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό κοινό μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π.. Η διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς θα είναι τρεις (3) εργάσιμες ημέρες. Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά των Μετοχών, πρέπει να διατηρεί Μερίδα και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Νέες

Μετοχές, σε συμμόρφωση με τους όρους και τις προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Προϋπόθεση έκδοσης των Νέων Μετοχών είναι η έγκριση της Εισαγωγής αυτών στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005). Σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς (παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.), και ως εκ τούτου, μη έγκρισης της εισαγωγής από το Χ.Α., η Αύξηση θα ματαιωθεί από την Εταιρεία και το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία συμμετοχής που έχει δεσμευθεί για έκαστο επενδυτή θα αποδεσμευθεί το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Η Δημόσια Προσφορά της Εταιρείας απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού, το οποίο χωρίζεται σε δύο κατηγορίες, στους Ειδικούς Επενδυτές και στους Ιδιώτες Επενδυτές. Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγραφεί για μία (1) τουλάχιστον μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Ανώτατο όριο εγγραφής ανά επενδυτή, είναι η αξία του συνολικού αριθμού των Νέων Μετοχών που θα διατεθούν με τη Δημόσια Προσφορά, ήτοι έως 32.200.000 Νέες Μετοχές, ενώ ελάχιστο όριο συμμετοχής είναι η μία (1) Νέα Μετοχή. Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν αιτήσεις εγγραφής μέσω του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, των Κύριων Αναδόχων, και του Αναδόχου, καθώς και των Μελών Η.ΒΙ.Π. και των Συμμετεχόντων απευθείας ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με τους Συμμετέχοντες των σχετικών Λογαριασμών Αξιογράφων τους στο Σ.Α.Τ. που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.Β.Ι.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές, υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, τους Κύριους Αναδόχους, και τον Ανάδοχο ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με μέλη Η.ΒΙ.Π. κατά τα ανωτέρω, όπου συντρέχει περίπτωση. Μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς, η κατανομή των μετοχών της Αύξησης πραγματοποιείται ως εξής: (α) Ποσοστό τουλάχιστον 30% των μετοχών της Αύξησης (ήτοι τουλάχιστον 9.660.000 Μετοχές) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και (β) Το υπόλοιπο έως και 70% των μετοχών της Αύξησης (ήτοι έως και 22.540.000 Μετοχές) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών). Οι υπολογισμοί ανωτέρω έχουν πραγματοποιηθεί επί τη βάση 32.200.000 Νέων Μετοχών. Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 30% των Νέων μετοχών της Αύξησης, για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη: (α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές, (β) η ζήτηση στο τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών που υπερβαίνει το 30%, (γ) το πλήθος των αιτήσεων εγγραφής που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και (δ) η ανάγκη επίτευξης επαρκούς διασποράς. Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους των Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση μετοχών της Αύξησης, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε μετοχές της Αύξησης, που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του συνολικού ποσοστού 30% του συνόλου των προς διάθεση μετοχών της Αύξησης, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση. Τέλος, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος σε συνεργασία με την Εταιρεία, όρισαν ως ανώτατη τιμή το ποσό των €0,95 για έκαστη των Νέων Μετοχών.

Η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές στο Βιβλίο Προσφορών (διαδικασία «Book building») και θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες, που θα συμμετάσχουν στη Δημόσια Προσφορά. Βάσει της εγκυκλίου 23/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς, θα εκδοθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο αναλυτική ανακοίνωση για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς, περιλαμβανομένης της Τιμής Διάθεσης, η οποία θα δημοσιευθεί στο Ημερήσιο Δελτίο Τιμών του Χ.Α. Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής του συνόλου των Κοινών Μετοχών στο Χ.Α. παρουσιάζεται ακολούθως:

Ημερομηνία	Γεγονός
24.11.2023	Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.
29.11.2023	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
29.11.2023	Δημοσίευση του εγκεκριμένου Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, του Συμβούλου Έκδοσης, και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, των Αναδόχων της Ε.Κ. και του Χ.Α.)

29.11.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
01.12.2023	Δημοσίευση, μετά τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α., ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους τιμών στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
04.12.2023	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδα 10:00)
06.12.2023	Λήξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδα 16:00)
06.12.2023	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για την Τιμή Διάθεσης και έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς στο Η.Δ.Τ., την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
06.12.2023	Έκδοση δωρεάν μετοχών υπό την αίρεση της Εισαγωγής
08.12.2023	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και μη Ειδικούς Επενδυτές
08.12.2023	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εκδότρια.
08.12.2023	Παράδοση των Μετοχών (συμπεριλαμβανομένων και των Νέων Μετοχών και των δωρεάν μετοχών) στους επενδυτές μέσω καταχώρισης στους δηλωθέντες Λογαριασμούς Αξιογράφων και Μεριδές τους στο Σύστημα Άυλων Τίτλων..
08.12.2023	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Εταιρείας της ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς και για την έγκριση εισαγωγής και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.
11.12.2023	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών* της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

* Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Στην περίπτωση αυτή θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Οι δαπάνες έκδοσης εκτιμούνται συνολικά στο ποσό των €0,8 χιλ., με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης που ορίσθηκε από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο σε συνεργασία με την Εκδότρια σε €0,95 ανά Νέα Μετοχή. Δεν χρεώνονται έξοδα στον επενδυτή από την Εκδότρια. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Μετοχές και τα δικαιώματα ψήφου των μετόχων, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξης, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα με τις εξής παραδοχές (α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως ήτοι με τη διάθεση 32.200.000 Νέων Μετοχών, (β) οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές, (γ) θα διατεθούν οι δωρεάν μετοχές στο πλαίσιο του θεσπισμένου προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της Εταιρείας, (δ) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση και τη διάθεση δωρεάν μετοχών	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
Τρύφων Νάτσης	35.000.000	33,33%	35.000.000	25,32%
Δέσποινα Παντοπούλου	35.000.000	33,33%	35.000.000	25,32%
J. D. Saussure	15.000.000	14,29%	15.000.000	10,85%
S. Roden	10.000.000	9,52%	10.000.000	7,23%
Κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών	-	-	1.018.440	0,74%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που δεν προσμετρώνται στη διασπορά*	7.000.000	6,67%	7.000.000	5,06%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που προσμετρώνται στη διασπορά	3.000.000	2,86%	35.200.000	25,47%
Σύνολο	105.000.000	100,00%	138.218.440	100,00%

Σημείωση: τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

*Οι εν λόγω δεν προσμετρώνται στη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 παρ. 2(δ) του Κανονισμού του Χ.Α., διότι απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται μετά την Αύξηση σε 25,47%. Η διασπορά μετά την Αύξηση υπολογίστηκε υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Δ.2 «Γιατί καταρτίζεται το παρόν ενημερωτικό δελτίο;»

Τα αντληθέντα κεφάλαια, σύμφωνα με την από 11.09.23 απόφαση της Ε.Γ.Σ. και την από 23.11.23 απόφαση του Δ.Σ., υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, ύψους έως € 30,6 εκατ., αφαιρουμένων των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ύψους περίπου € 0,8 εκατ., ήτοι καθαρό ποσό αντληθέντων κεφαλαίων € 29,8 εκατ., θα διατεθούν εντός 3 ετών από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου για τις ανάγκες χρηματοδότησης της υλοποίησης των επενδύσεων που έχει αναλάβει η Εταιρεία στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού. Ειδικότερα:

1. € 27,3 εκατ. θα διατεθούν από την Εταιρεία εντός 36 μηνών για την πρώτη επένδυση που αφορά στην ανέγερση συγκροτήματος πολυτελών κατοικιών συνολικής επιφάνειας ανωδομής που θα ξεπερνά τα 4.900τμ, με υπόγειους χώρους στάθμευσης και αποθήκες, σε συνολικό οικόπεδο επιφάνειας 22.795,21 τμ. και
2. € 2,5 εκατ. θα διατεθούν από την Εταιρεία εντός 24 μηνών για την δεύτερη επένδυση που αφορά στην ανέγερση Ιδιωτικής Λέσχης Μελών συνολικής επιφάνειας ανωδομής 1.340τμ με υπόγειους βοηθητικούς χώρους σε οικόπεδο επιφάνειας 24.553τμ, όμορο με το οικόπεδο στο οποίο θα αναπτυχθούν οι πολυτελείς κατοικίες.

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των €30,6 εκατ., τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα στην υπό (1) χρήση ανωτέρω. Μέχρι τη διάθεσή τους, σύμφωνα με τα ανωτέρω, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης θα τοποθετηθούν σε καταθετικά προϊόντα και λοιπές βραχυπρόθεσμες επενδύσεις χαμηλού κινδύνου. Σημειώνεται ότι η εν λόγω Έκδοση υπόκειται σε συμφωνία αναδοχής.

Σημειώνεται ότι η εν λόγω Έκδοση υπόκειται σε σύμβαση διάθεσης και τοποθέτησης χωρίς δέσμευση ανάληψης.

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνώμων (της δικηγορικής εταιρείας «Σαρδελας - Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία», της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» και των ανεξάρτητων εκτιμητών «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «Cushman & Wakefield Proprius» και «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων»), και με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA (04/03/2021 | ESMA32-382-1138): (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά. Ο Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος δηλώνουν ότι λαμβάνοντας υπόψιν, ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχουν μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχουν άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχουν κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δεν έχουν συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη Δημόσια Προσφορά.

2. ΠΑΡΑΓΟΝΤΕΣ ΚΙΝΔΥΝΟΥ

Η επένδυση στις κοινές μετοχές της Εταιρείας ενέχει κινδύνους. Προτού λάβουν οποιαδήποτε επενδυτική απόφαση σχετικά με τις κοινές μετοχές της Εταιρείας, οι δυνητικοί επενδυτές θα πρέπει να εξετάσουν προσεκτικά τους παράγοντες κινδύνου που περιγράφονται παρακάτω και τις λοιπές πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων αυτών. Οι κίνδυνοι που περιγράφονται παρακάτω αποτελούν εκείνους που γνωρίζει η Εταιρεία κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου και αφορούν ειδικά στην Εταιρεία και στον Όμιλό της, στην επιχειρηματική δραστηριότητα του Ομίλου στους κλάδους στους οποίους δραστηριοποιείται και που η διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι σχετίζονται με τις κοινές Μετοχές της.

Η κατωτέρω σειρά παράθεσης των κινδύνων ανά κατηγορία είναι με βάση την πιθανότητα επέλευσής τους και την εκτιμώμενη ένταση του αρνητικού αντικτύπου που δύναται να έχει η επέλευσή τους.

Εάν επέλθει οποιοδήποτε από τα γεγονότα ή οποιαδήποτε από τις αβεβαιότητες που περιγράφονται παρακάτω, μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλα περιστατικά, ενδέχεται να υπάρξουν ουσιώδεις δυσμενείς επιπτώσεις για την Εταιρεία ή και τον Όμιλο, τη χρηματοοικονομική τους θέση, τα λειτουργικά αποτελέσματά τους και εν γένει την οικονομική τους κατάσταση, και κατά συνέπεια να μειωθεί η αξία των Μετοχών της με συνέπεια την απώλεια μέρους ή και του συνόλου οποιασδήποτε επένδυσης σε αυτές.

Η ισχύς του Ενημερωτικού Δελτίου είναι ένα (1) έτος από την ημερομηνία έγκρισής του από το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

2.1 Παράγοντες κινδύνου που αφορούν ειδικά στον Όμιλο και την Εταιρεία

2.1.1 Παράγοντες Κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον και τις συνθήκες αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα

1. Η επιτυχής διαχείριση και αξιοποίηση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου, εξαρτάται από τις μακροοικονομικές εξελίξεις στην Ελλάδα και τις διεθνείς αγορές (στο βαθμό που οι τελευταίες επηρεάζουν τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες έχουν την δυνατότητα με τη σειρά τους να επηρεάσουν τον εγχώριο τραπεζικό κλάδο και τις επικρατούσες τάσεις και συνθήκες στην εγχώρια αγορά ακινήτων. Τυχόν ακραίες αρνητικές μεταβολές των μακροοικονομικών συνθηκών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων (όπως για παράδειγμα η πρόσφατη πανδημία Covid-19 ή η συνεχιζόμενη πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας), ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς το κόστος ανάπτυξης, το κόστος δανεισμού, την αξία και τη δυνατότητα εκμίσθωσης των ακινήτων και ως εκ τούτου, την επιχειρηματική δραστηριότητα, τις εύλογες αξίες των ακινήτων, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στην αγορά και αξιοποίηση (μέσω μίσθωσης) ακινήτων γραφείων, καταστημάτων, και μικτής χρήσης επαγγελματικών ακινήτων, καθώς και στην ανάπτυξη αστικών κατοικιών, με έμφαση στην τήρηση σύγχρονων προδιαγραφών σχεδιασμού και υψηλών ενεργειακών αποδόσεων (βλ. ενότητα 3.3.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική» του Εγγράφου Αναφοράς). Λόγω της φύσης της δραστηριότητάς του, ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις της ελληνικής και διεθνούς οικονομίας (στο βαθμό που η τελευταία επηρεάζει τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα), οι οποίες ενδεχομένως να επηρεάζουν με τη σειρά τους τόσο το τραπεζικό σύστημα, στο οποίο βασίζεται ο Όμιλος για την υλοποίηση της στρατηγικής του, όσο και την εγχώρια αγορά ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Επιπλέον, η πρόβλεψη της χρονικής στιγμής επέλευσης των μεταβολών ως συνέπεια γεωπολιτικών, υγειονομικών ή άλλων εξελίξεων είναι αβέβαιη.

Η διακύμανση των μακροοικονομικών συνθηκών και κατ' επέκταση των συνθηκών της εγχώριας αγοράς ακινήτων, επιδρά ενδεικτικά:

- στο προεξοφλητικό επιτόκιο ή/και τα επίπεδα τιμών αγοραπωλησίας και το μισθωτικό εύρος συγκρίσιμων ακινήτων και κατ' επέκταση, λόγω των ανωτέρω, στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων,
- στο κόστος κατασκευής των ακινήτων, επηρεάζοντας το περιθώριο κερδοφορίας ενός έργου ανάπτυξης (βλ. παρακάτω κίνδυνος υπ. αρ.7), και
- στο επίπεδο προσφοράς/ζήτησης για ακίνητα, επηρεάζοντας τη δυνατότητα του Ομίλου να εκμεταλλευτεί μέσω μίσθωσης ή/και να διαθέσει τα επενδυτικά έργα σύμφωνα με το επιχειρηματικό σχέδιο.

Σημειώνεται ότι η εμπορευσιμότητα και οι αξίες των επαγγελματικών ακινήτων επηρεάζονται εκτός από την κατάσταση και την τοποθεσία του ακινήτου, και από την προσφορά/ζήτηση για τον τύπο του ακινήτου, τις ανάγκες των μισθωτών και των δυνητικών μισθωτών ως προς τους προς εκμίσθωση χώρους, και των μεταβολών στη νομοθεσία (τόσο εθνική όσο και ευρωπαϊκή), συμπεριλαμβανομένης εκείνης που διέπει τη χρήση ακινήτων, τον πολεοδομικό σχεδιασμό και την φορολογία, δηλαδή από παράγοντες οι οποίοι επηρεάζονται επίσης από το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον.

Επίσης, σε περιόδους οικονομικής κρίσης, ανεξαρτήτου αιτίας, η οικονομική δραστηριότητα φθίνει, ενώ η κάθε μορφής χρηματοδότηση καθίσταται ακριβότερη και αβέβαιη. Ως αποτέλεσμα, η ζήτηση για ακίνητα τείνει να μειωθεί, οι τιμές των υφιστάμενων ακινήτων τείνουν να υποχωρούν και τα μισθώματα τείνουν να σταθεροποιούνται σε χαμηλότερα επίπεδα. Ειδικότερα, η πολεμική σύρραξη στην Ουκρανία επηρέασε και συνεχίζει, αν και σε μειούμενο βαθμό πλέον, να επηρεάζει δυσμενώς την εγχώρια και διεθνή οικονομία στο βαθμό που η τελευταία επηρεάζει τις επικρατούσες συνθήκες στην Ελλάδα. Περαιτέρω ενδεχόμενες γεωπολιτικές αναταραχές, όπως η σύγκρουση στο Ισραήλ, ενδέχεται να αυξήσουν τη μεταβλητότητα και την αβεβαιότητα.

Ως προς τα μακροοικονομικά μεγέθη, αναφέρεται ότι, σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, το Α.Ε.Π. στην Ευρωπαϊκή Ένωση αναμένεται να ενισχυθεί κατά 1,0% το 2023 και κατά 1,7% το 2024. Ειδικότερο το Ελληνικό Α.Ε.Π., σύμφωνα με τα πρόσφατα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής αναμένεται να αυξηθεί κατά 2,4% το 2023 και κατά 1,9% το 2024. Επίσης, σύμφωνα με τα στοιχεία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής παρατηρείται καθοδική πορεία στο πληθωρισμό της Ευρωπαϊκής Ένωσης αφού από 9,2% το 2022 αναμένεται να μειωθεί στο 6,7% στο 2023 και σε 3,1% το 2024. Ειδικότερα, καθοδική πορεία παρατηρείται και στον πληθωρισμό της Ελλάδας αφού από 9,3% το 2022 αναμένεται να μειωθεί σε 4,2% το 2023 και σε 2,4% το 2024³. Επιπλέον, όσον αφορά τα επιτόκια στην Ευρωπαϊκή Ένωση, τόσο οι Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα όσο και οι υπόλοιπες Κεντρικές Τράπεζες προχώρησαν σε αυξήσεις των επιτοκίων κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023. Ειδικότερα η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα σε συνεδρίαση που έλαβε χώρα στις 15 Ιουνίου 2023 προχώρησε σε αύξηση των επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης, διαμορφώνοντας το επιτόκιο καταθέσεων στο 3,5%, το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης στο 4,0%, και τέλος το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης στο 4,25%⁴. Επιπλέον στις 2 Αυγούστου του 2023 η Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα προχώρησε σε μια ακόμη αύξηση των επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης, διαμορφώνοντας το επιτόκιο καταθέσεων στο 3,75%, το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης στο 4,25%, και τέλος το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης στο 4,50%⁵. Στις 14 Σεπτεμβρίου 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας αποφάσισε εκ νέου αύξηση των επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης, διαμορφώνοντας το επιτόκιο καταθέσεων στο 4%, το επιτόκιο κύριας αναχρηματοδότησης στο 4,50%, και τέλος το επιτόκιο οριακής χρηματοδότησης στο 4,75%⁶.

Στο επίπεδο της εγχώριας αγοράς ακινήτων, η απότομη αύξηση του πληθωρισμού και η τυχόν περαιτέρω αύξηση των επιτοκίων ως συνέπεια των ανωτέρω, επιδρά δυνητικά δυσμενώς τόσο στο κόστος κατασκευής των έργων, όσο και στο κόστος κεφαλαίων (δανειακών και ιδίων) που απαιτούνται για την ανάπτυξη νέων έργων, καθώς και στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που τα εν λόγω μακροοικονομικά μεγέθη χρησιμοποιούνται ως παράμετροι κατά την εκτίμηση. Επιπλέον, η περιορισμένη δυνατότητα ρευστοποίησης ακινήτων και ο χαμηλότερος αριθμός συναλλαγών, λόγω περιορισμού της οικονομικής δραστηριότητας, έχει σαν επακόλουθο την έλλειψη επαρκών συγκριτικών στοιχείων και επιδρά επίσης αρνητικά στην αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων, στο βαθμό που χρησιμοποιείται η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων. Τέλος, οι τάσεις που δημιουργήθηκαν ως αποτέλεσμα της πανδημίας (ενίσχυση e-commerce, υιοθέτηση εξ αποστάσεως εργασίας, ενίσχυση ασφάλειας και υγιεινής στον εργασιακό χώρο) ενδέχεται να επιφέρουν αρνητική επίδραση στη ζήτηση γραφειακών χώρων και καταστημάτων και παράλληλα αύξηση στη ζήτηση ακινήτων συγκεκριμένων προδιαγραφών, όπως πράσινα κτίρια γραφείων, δηλαδή γραφείων υψηλών προδιαγραφών ή/και των βιοκλιματικών κτιρίων σε ελκυστικά σημεία, καθώς και των ανοικτού τύπου εμπορικών κέντρων και των εμπορευματικών κέντρων (logistics).

³ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-forecast-and-surveys/economic-forecasts/spring-2023-economic-forecast-improved-outlook-amid-persistent-challenges_en

⁴ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230615~d34cddb4c6.en.html>

⁵ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230727~da80cfcf24.en.html>

⁶ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2023/html/ecb.mp230914~aab39f8c21.en.html>

Ωστόσο, οι μακροπρόθεσμες τάσεις που θα επικρατήσουν στην εγχώρια αγορά ακινήτων δεν μπορούν να προβλεφθούν με ευκολία ή βεβαιότητα. Περαιτέρω οι εξελίξεις λόγω του πολέμου στην Ουκρανία ενδέχεται να οδηγήσουν σε περαιτέρω αύξηση του κόστους της ενέργειας και κατ' επέκταση πολλών παραγωγικών δραστηριοτήτων, συμπεριλαμβανομένου του κόστους κατασκευής, δημιουργώντας νέα οικονομική ή/και χρηματοπιστωτική κρίση. Ειδικότερα για τον Όμιλο, οι πληθωριστικές πιέσεις και η αύξηση του κόστους ενέργειας, συντελούν στην αύξηση του κόστους συντήρησης των ακινήτων και δυνητικά στην αύξηση του κόστους κατασκευής.

Από την άλλη πλευρά, η εγχώρια αγορά ακινήτων, στις κατηγορίες ακινήτων όπου δραστηριοποιείται ο Όμιλος, επέδειξε αμυντικά χαρακτηριστικά, καθώς σε πολλές περιπτώσεις, λόγω των υψηλών προδιαγραφών και της περιορισμένης προσφοράς κτιρίων υψηλών ενεργειακών προδιαγραφών και του αυξανόμενου πληθωρισμού, παρατηρήθηκαν ανατιμήσεις στις αγοραίες αξίες τέτοιου είδους ακινήτων και των σχετικών μισθώσεων, οι οποίες αντιστάθμισαν τις όποιες αρνητικές επιδράσεις λόγω αύξησης του κόστους κατασκευής. Αξίζει να σημειωθεί ότι στα μισθωτήρια συμβόλαια για τα υφιστάμενα ακίνητα του Ομίλου υπάρχουν ρήτρες πληθωριστικής κάλυψης με βάση το Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

Σε περίπτωση που οι ανωτέρω προβλέψεις ανάκαμψης της εγχώριας οικονομίας και οι ευνοϊκές τάσεις στις κατηγορίες ακινήτων που δραστηριοποιείται ο Όμιλος δεν επιβεβαιωθούν, και υπάρξει επιδείνωση των κοινωνικών, οικονομικών ή πολιτικών συνθηκών στην Ελλάδα, ή/και επιδείνωση των μακροοικονομικών επιπτώσεων της πολεμικής σύρραξης στην Ουκρανία, θα μπορούσαν να επέλθουν αρνητικές επιπτώσεις στη ζήτηση που εκδηλώνεται από δυνητικούς μισθωτές ή/και αγοραστές για την κατηγορία ακινήτων που αναπτύσσει ο Όμιλος και να επηρεαστεί αρνητικά η αξία του επενδυτικού χαρτοφυλακίου του Ομίλου, και το αναμενόμενο περιθώριο λειτουργικής κερδοφορίας των ακινήτων. Επίσης, η δυνατότητα του Ομίλου να χρηματοδοτήσει τους στρατηγικούς αναπτυξιακούς του στόχους μέσω δανειακών κεφαλαίων, ενδέχεται να επηρεαστεί αρνητικά από τυχόν δυσμενείς εξελίξεις στις μακροοικονομικές συνθήκες στην Ελλάδα. Τα παραπάνω δύνανται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις εύλογες αξίες των ακινήτων, στις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

Οι αξίες των ακινήτων του Ομίλου υπόκεινται σε απρόβλεπτες διακυμάνσεις των οικονομικών συνθηκών και των συνθηκών της αγοράς ακινήτων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση του Ομίλου.

2.1.2 Κίνδυνοι που σχετίζονται με την υφιστάμενη δραστηριότητα του Ομίλου

1. Η περαιτέρω ανάπτυξη του Ομίλου προβλέπει τη δυνατότητα να συνεχίσει μελλοντικά να εντοπίζει και εν συνεχεία, να αποκτά, και να εκμεταλλεύεται κατάλληλα ακίνητα, τα οποία ικανοποιούν τα επενδυτικά κριτήρια που έχει θέσει. Ωστόσο, ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να αποκτήσει τα ακίνητα ενδιαφέροντος με αποδεκτούς όρους ή να αποκτήσει τα ακίνητα με λιγότερο ελκυστικούς όρους ή να μην δύναται να προσδιορίσει όλες τις πιθανές υποχρεώσεις που σχετίζονται με την απόκτησή τους, με συνέπεια να επηρεαστούν μελλοντικά δυσμενώς τα περιθώρια κέρδους του Ομίλου, η επιχειρηματική δραστηριότητα και οι προοπτικές του.

Στο πλαίσιο της επιχειρηματικής του στρατηγικής, ο Όμιλος σχεδιάζει να συνεχίσει να επεκτείνει το χαρτοφυλάκιο επενδυτικών έργων του μέσω επιλεκτικών στρατηγικών και συμπληρωματικών αγορών ακινήτων. Η αγορά ακινήτων περιλαμβάνει τον εντοπισμό ακινήτων που πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και τους όρους απόκτησης που έχει θέσει ο Όμιλος (βλ. ενότητα 3.3.3 «Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική»). Ωστόσο, λόγω του μεγέθους και της ποιότητας της εγχώριας αγοράς ακινήτων, καθώς και των συνθηκών που επικρατούν σε αυτήν (βλ. ενότητα 2.1.1 «Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα», ανωτέρω), ενδέχεται τέτοια ακίνητα, τα οποία βρίσκονται στο στρατηγικό επίκεντρο του Ομίλου, να μην είναι άμεσα διαθέσιμα ή να είναι διαθέσιμα με δυσμενέστερους όρους, σε σχέση με τα υπάρχοντα ακίνητα του Ομίλου ή σε μη ελκυστικές τιμές, λόγω αύξησης των αγοραίων αξιών. Επίσης, η περιορισμένη προσφορά θα μπορούσε να αυξήσει τον ανταγωνισμό για την απόκτηση ακινήτων που θα ήταν κατάλληλα για τον Όμιλο.

Κατά την 30.06.2023 ο Όμιλος διέθετε στο Χαρτοφυλάκιο του συνολικά 15⁷ ακίνητα αξίας κτήσης € 117,53⁸ εκατ., με Συνολική Αξία Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου €137,46 εκατ. Αγοραίας Αξίας Επένδυσης € 135,93εκατ.⁹ και συνολικής επιφάνειας 70.311 τ.μ., σύμφωνα με τις από 18.07.2023 30.06.2023 & 19.07.2023 εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και «Cushman & Wakefield Proprius», με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023.

Το εν λόγω Χαρτοφυλάκιο ακινήτων είχε κατά την 30.06.2023 Μέση Σταθμισμένη Εναπομείνουσα Διάρκεια Μίσθωσης (WAULT) 2,78 έτη. Η πληρότητα του Χαρτοφυλακίου επί της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας του Ομίλου κατά την 30.06.2023 ανερχόταν σε 94,13%. Κατά την 30.06.2023 οι σημαντικότεροι μισθωτές του Ομίλου ήταν οι «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης Α.Ε.Ε.» και «Ελλάκτωρ Α.Ε.», οι οποίοι συνδυαστικά αντιπροσώπευαν πάνω από το 61% των ετήσιων εσόδων του. Επιπλέον, η απόκτηση ακινήτων απαιτεί, μεταξύ άλλων, ανάλυση των παραγόντων που δημιουργούν αξία και η ανάλυση αυτή υπόκειται σε πολλούς παράγοντες και υποκειμενικές εκτιμήσεις, οι οποίες βασίζονται σε διάφορες υποθέσεις. Είναι πιθανό ο Όμιλος να υπερεκτιμήσει τα ακίνητα-στόχους κατά τη λήψη αποφάσεων απόκτησης και οι εκτιμώμενες προοπτικές ανάπτυξης να μην ευοδωθούν σε μεταγενέστερο στάδιο, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να αναγνωρίσει ζημίες κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας ενός επενδυτικού ακινήτου στην κατάσταση αποτελεσμάτων της εταιρείας ανάπτυξης έργου ή κατά την διάθεσή του.

Οποιαδήποτε αδυναμία ή αποτυχία εντοπισμού και απόκτησης εμπορικά ελκυστικών ακινήτων με εμπορικά αποδεκτούς όρους θα μπορούσε να περιορίσει την ικανότητα του Ομίλου να αναπτυχθεί αποτελεσματικά και θα μπορούσε να έχει δυσμενή επίδραση στον ρυθμό ανάπτυξης και την κερδοφορία του Ομίλου, καθώς και στις προοπτικές του εν γένει.

2. Κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας είναι η εκμίσθωση ακινήτων. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων από πλευράς μισθωτών, καταγγελία ή επαναδιαπραγμάτευση των όρων των μισθώσεων με όρους δυσμενέστερους για την Εταιρεία, ιδίως στην περίπτωση των σημαντικότερων μισθωτών (σε επίπεδο ετησιοποιημένου μισθώματος), αδυναμία εύρεσης κατάλληλων μισθωτών ή σύναψης συμβάσεων μίσθωσης με επωφελείς όρους, απώλεια υφιστάμενων μισθωτών, καταγγελίας μισθώσεων, ή επαναμίσθωσης χώρων λόγω τερματισμού μισθωτηρίου συμβολαίων ενδέχεται να έχει αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε κίνδυνο αφερεγγυότητας των μισθωτών της και, ως εκ τούτου, σε περίπτωση που τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση των εν λόγω μισθωτών επιδεινωθούν σημαντικά, ενδέχεται να επηρεασθεί η δυνατότητά τους να ανταποκριθούν στις συμβατικές τους υποχρεώσεις έναντι της Εταιρείας και να περιέλθουν σε αδυναμία καταβολής του μισθώματος.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 288 και 388 του ελληνικού Αστικού Κώδικα, τα ελληνικά δικαστήρια μπορούν να αναπροσαρμόσουν το ποσό του μισθώματος ή να λύσουν τη μίσθωση εάν κριθεί εξαιρετικά επαχθής για τον μισθωτή, λόγω απρόβλεπτης ουσιώδους δυσμενούς μεταβολής των συνθηκών της συγκεκριμένης περίπτωσης ή των συνθηκών της αγοράς. Τυχόν αδυναμία καταβολής μισθωμάτων ή/και μείωση του καταβαλλόμενου μισθώματος μέσω επαναδιαπραγμάτευσης των όρων των μισθωτικών συμβάσεων ή μέσω δικαστικών ενεργειών ή δυνάμει νομοθετικών μέτρων ή/και καταγγελία από τους μισθωτές ή μη ανανέωση των μισθώσεων με αυτούς, ιδίως στην περίπτωση των

⁷ Σε επίπεδο Ομίλου οι οικιστικές αποθήκες μετριοούνται μια φορά, διότι ένα μέρος αυτών βρίσκεται υπό την κυριότητα της ORILINA A.E.E.A.Π. και το υπόλοιπο μέρος υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ. Στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2023 αναγράφονται 16 ακίνητα, και γίνεται διαχωρισμός ως προς ποια ακίνητα ανήκουν στην Εταιρεία και ποια στη θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. Όλες οι αποθήκες βρίσκονται στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, και άρα ως Όμιλος (ενιαία οντότητα), καταμετρούνται μία φορά.

⁸ Το εν λόγω ποσό προκύπτει αθροίζοντας της αξίες κτήσης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π., των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ Α.Ε., όπως αυτές αποτυπώνονται στη κατάσταση επενδύσεων και αφαιρώντας το ποσό που δαπανήθηκε από την ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π. ύψους € 547 χιλ.(συμπεριλαμβανομένων και συμβολαιογραφικών εξόδων) για την αγορά οικοπέδων από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

κυριότερων μισθωτών, ενδέχεται να οδηγήσει σε μείωση εσόδων της Εταιρείας, καθώς και σε μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, και κατ' επέκταση να επηρεαστούν ουσιωδώς αρνητικά τα λειτουργικά αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

3. Ο Όμιλος ενδέχεται να μην είναι σε θέση να πωλήσει τα επενδυτικά έργα που αναπτύσσει ή να τα πωλήσει με δυσμενέστερους όρους κέρδους λόγω περιορισμένου επενδυτικού ενδιαφέροντος - ειδικότερα για ακίνητα για τα οποία δεν υφίστανται προσύμφωνα για τη μελλοντική πώλησή τους (είτε σε επίπεδο ακινήτου είτε σε επίπεδο μετοχών του επενδυτικού οχήματος) – και ως εκ τούτου, ενδέχεται να επηρεαστούν μελλοντικά δυσμενώς τα περιθώρια κέρδους και οι ταμειακές ροές του Ομίλου.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ο Όμιλος σχεδιάζει να αναπτύξει 20 πολυτελείς κατοικίες, καθώς και ιδιωτική λέσχη μελών με αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους εστίασης και αναψυχής εντός του Μητροπολιτικού πόλου του Ελληνικού.

Για τα ακίνητα για τα οποία δεν υφίστανται προσύμφωνα για τη μελλοντική πώλησή τους, δεν υπάρχει βεβαιότητα ότι οι συνθήκες της αγοράς ακινήτων θα είναι ευνοϊκές για μια τέτοια πώληση (βλ. ενότητα 2.1.1 «Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα») ή ότι το προσφερόμενο από ενδιαφερόμενο αγοραστή τίμημα θα είναι το αναμενόμενο βάσει του επιχειρηματικού σχεδίου ή ακόμα και ότι θα είναι δυνατή η εξεύρεση αγοραστών (θεσμικών ή μη).

Σημειώνεται ότι οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις εκθέσεις εκτίμησης ανεξάρτητων εκτιμητών βασίζονται σε εκτιμήσεις, παραδοχές και συγκεκριμένες υποθέσεις, που προϋποθέτουν την ελεύθερη διάθεσή τους στην αγορά για επαρκές χρονικό διάστημα, ενώ δεν αντικατοπτρίζουν τις τιμές πώλησης που θα μπορούσαν να επιτύχουν υπό συνθήκες αναγκαστικής ρευστοποίησης (βλ. Κίνδυνο 2.1.2.5 «Ο Όμιλος διεξάγει αποτιμήσεις για τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου του και ο ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής βασίζεται σε συγκεκριμένες παραδοχές για το κάθε ακίνητο. Ενδεχόμενες αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου συνεπεία των αποτιμήσεων είναι πιθανό να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.»).

Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την ικανότητα του Ομίλου να διαθέσει το σύνολο ή μέρος του ανωτέρω έργου επένδυσης σε εύθετο χρόνο, χωρίς εκτεταμένες προσπάθειες προώθησης, ή χωρίς μείωση των τιμών πώλησης αυτών των ακινήτων. Ενδεικτικά, το τίμημα πώλησης των ακινήτων σε κάθε δεδομένη στιγμή θα εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως:

- τους όρους προσφοράς και ζήτησης του κλάδου των οικιστικών ακινήτων,
- της συνθήκης ρευστότητας της σχετικής αγοράς,
- τη διαθεσιμότητα και την πιστοληπτική ικανότητα εταιρειών οι οποίες δυνητικά θα μπορούσαν να αποτελέσουν μισθωτές των ακινήτων,
- τις μακροοικονομικές συνθήκες και τις γενικές οικονομικές τάσεις, όπως η αύξηση/μείωση του ΑΕΠ, τα επίπεδα απασχόλησης και οι επενδύσεις, τις διακυμάνσεις των επιτοκίων και του πληθωρισμού, τυχόν αυξήσεις σε φόρους και τέλη επί ακινήτων, καθώς και άλλες δαπάνες και δαπάνες που συνδέονται με την κυριότητα ακινήτων (για παράδειγμα, ασφαλιστικές και δημοτικές δαπάνες) (βλ. Ενότητα 2.1.1 «Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα.»)
- την ελκυστικότητα των ακινήτων σε σχέση με άλλες επενδυτικές επιλογές.

Στην περίπτωση που δεν είναι εφικτή η πώληση των υπό ανάπτυξη έργων σε αποδεκτές τιμές με όρους κέρδους, ενδέχεται η λογιστική αξία του ακινήτου να είναι μεγαλύτερη από την τιμή που επιτυγχάνεται κατά την πώληση, με συνέπεια να καταγραφεί ζημία στα αποτελέσματα του Ομίλου, και να επηρεαστούν μελλοντικά δυσμενώς τα περιθώρια κέρδους και οι ταμειακές ροές του Ομίλου.

4. Οι επενδύσεις στο Ελληνικό αφορούν στην αστική ανάπτυξη 2 οικοπέδων. Ένα οικόπεδο με έκταση 22.795 τμ για την ανάπτυξη πολυτελών κατοικιών και ένα οικόπεδο με έκταση 24.553 τμ για την ανάπτυξη ιδιωτικής λέσχης μελών. Πιθανή αποτυχία της διοίκησης του Ομίλου να αναπτύξει τις κατοικίες και την ιδιωτική λέσχη και να διαχειριστεί επιτυχώς όλους τους κινδύνους ανάπτυξης, ιδίως λαμβάνοντας υπόψη την πρωτοτυπία, το μακροπρόθεσμο τους σχεδιασμό, την πολυπλοκότητά τους, την επίδραση των πληθωριστικών πιέσεων στο εκτιμώμενο κόστος, καθώς και τη μεταβλητότητα των επιτοκίων και του κόστους δανεισμού, δύναται να επιδράσει ουσιωδώς αρνητικά στα αποτελέσματα και στην καθαρή θέση του Ομίλου.

Οι επενδύσεις στο Ελληνικό αφορούν στην αστική ανάπτυξη δύο οικοπέδων στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού Στο οικόπεδο με έκταση 22.795τμ θα αναπτυχθεί συγκρότημα πολυτελών κατοικιών. Στο οικόπεδο με έκταση 24.553τμ θα αναπτυχθεί ιδιωτική λέσχη μελών με χώρους εστίασης και αναψυχής, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους στάθμευσης (βλ. ενότητα 3.3.10.3 «Σκοπούμενες επενδύσεις»).

Η ανάπτυξη αυτού του Πόλου στο σύνολό του (περίπου 6.500 στρέμματα) αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα έργα αστικής ανάπλασης σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Στην Ελλάδα, δεν έχει υπάρξει επένδυση σε έργο αστικής ανάπτυξης μεγέθους αντίστοιχου με αυτής του Ελληνικού και συναφώς δεν υφίστανται συγκρίσιμα ιστορικά οικονομικά στοιχεία. Είναι συνεπώς δύσκολο να αξιολογηθούν οι πιθανές μελλοντικές επιδόσεις μιας μακροπρόθεσμης επένδυσης. Οι δυο αναπτύξεις στο Ελληνικό συνεπάγονται για τον Όμιλο την εκταμίευση σημαντικών ποσών προς υλοποίηση των επενδύσεων, προερχόμενα και από δανεισμό.

Μακροπρόθεσμες εκτιμήσεις είναι δύσκολο να πραγματοποιηθούν, και στη διάρκεια της επένδυσης, οι οικονομικές συνθήκες ενδέχεται να αλλάξουν και να επηρεάσουν την απόδοση της επένδυσης. Η πολυπλοκότητα της ανάπτυξης στο Ελληνικό, δηλαδή ο σχεδιασμός, η παράλληλη κατασκευή, εκμετάλλευση ή και πώληση των ακινήτων, και ο συντονισμός με τις λοιπές αναπτύξεις και τα δίκτυα στο παράκτιο μέτωπο δύναται να μην είναι επιτυχής με αποτέλεσμα καθυστερήσεις, κακοτεχνίες, αυξημένα κόστη, ιδίως συνεπεία των πληθωριστικών πιέσεων και του αυξημένου ενεργειακού κόστους, και του ευμετάβλητου κόστους δανεισμού που επικρατεί η ένταση και η χρονική διάρκεια των οποίων δεν δύναται να εκτιμηθούν, ή και πτωτικές τιμές των ακινήτων που συνεπάγονται μη ικανοποιητική απόδοση της επένδυσης ή και ζημίες.

Συνεπώς, η διοίκηση του Ομίλου βασίζεται σε παραδοχές που ενδέχεται να μην πραγματοποιηθούν όπως αρχικά ελήφθησαν υπόψη και να υιοθετεί, κατά τούτο, μια στρατηγική ανάπτυξης των κατοικιών που δεν θα έχει το επιθυμητό αποτέλεσμα. Συνεπώς, η διοίκηση του Ομίλου δεν μπορεί να παράσχει οποιαδήποτε διαβεβαίωση ότι η σχεδιαζόμενη ανάπτυξη θα επιτύχει ως προς τους στόχους της. Τυχόν σημαντικές αποκλίσεις στο χρονοδιάγραμμα και στο κόστος ανάπτυξης του Ελληνικού δύναται να επηρεάσουν ουσιωδώς αρνητικά, τα έσοδα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Οποιοσδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους, ανάλογα με τις λοιπές συνθήκες που θα έχουν διαμορφωθεί, δύναται να επιδράσει ουσιωδώς αρνητικά στα αποτελέσματα και στην καθαρή θέση του Ομίλου.

5. Η αποτίμηση της αξίας της ακίνητης περιουσίας ενέχει υποκειμενικότητα, είναι συνάρτηση πολλών παραγόντων και παραδοχών των εκτιμητών και παρουσιάζει διακυμάνσεις. Ως εκ τούτου ενδεχόμενες σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας στο μέλλον θα επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία πριν προχωρήσει στην αγορά κάποιου ακινήτου διεξάγει αποτίμηση επί της αξίας του. Περαιτέρω, ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτεί την αποτίμηση όλων των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας την 30η Ιουνίου και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους από ανεξάρτητο εκτιμητή, και κάθε αύξηση ή μείωση της αξίας αυτών των στοιχείων καταγράφεται σαν κέρδος ή ζημία λόγω επανεκτίμησης στα αποτελέσματα χρήσης για την περίοδο κατά την οποία πραγματοποιείται η επανεκτίμηση. Σαν αποτέλεσμα, μπορεί η Εταιρεία να έχει σημαντικά μη ταμειακά κέρδη ή ζημίες σε διαφορετικές περιόδους, ανάλογα με την αλλαγή στην εύλογη αξία των ακινήτων της, ανεξαρτήτως αν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία έχουν πωληθεί ή όχι.

Ο Όμιλος προσδιορίζει την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Χαρτοφυλακίου του, βασιζόμενος σε εκθέσεις ανεξάρτητων πιστοποιημένων επαγγελματιών εκτιμητών με βάση μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Δ.Π.Χ.Α. Κατά την 30.06.2023, ο Όμιλος διαθέτει (α) σε επίπεδο της Εταιρείας 13¹⁰ επενδυτικά ακίνητα συνολικής εύλογης αξίας ποσού €129.788χιλ. (92,49% του συνολικού ενεργητικού του Ομίλου) και (β) μέσω της ΛΗΜΑΡ, 1 οικόπεδο καθώς και οικιστικές αποθήκες συνολικής εύλογης αξίας ποσού €7.677χιλ. (5,47% του συνολικού ενεργητικού του Ομίλου) (βλ. Ενότητα 3.3.8 «Εκτίμηση αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου»).

¹⁰ Το ακίνητο επί της οδού Λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59 ιδιοχρησιμοποιείται οπότε δε χαρακτηρίζεται ως επενδυτικό ακίνητο.

Οι αποτιμήσεις που υποδεικνύονται στις εκθέσεις εκτίμησης ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών βασίζονται σε συγκεκριμένες παραδοχές για το κάθε ακίνητο. Ο ανεξάρτητος πιστοποιημένος εκτιμητής αξιολογεί τις υποθέσεις των επιχειρηματικών μοντέλων του Ομίλου αναφορικά με το κόστος ανάπτυξης και τα χρηματοοικονομικά στοιχεία (όρους χρηματοδότησης κλπ) καθώς και τα αναμενόμενα επίπεδα μισθωμάτων και πληρότητας και μέσα από την εφαρμογή της βέλτιστης μεθοδολογίας καταλήγει στην εύλογη αξία (βλ. Ενότητα 3.3.8 «Εκτίμηση αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου» του Εγγράφου Αναφοράς). Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων, οι οποίες ενδέχεται να μην επαληθευτούν, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι εάν κατά την 30.06.2023 το προεξοφλητικό επιτόκιο ή ο συντελεστής απόδοσης που χρησιμοποιήθηκε στις εκθέσεις εκτίμησης επενδυτικών ακινήτων με την μέθοδο εισοδήματος ή προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών και οδήγησε σε συνολική αξία €129.788χιλ. αυξηθεί ή μειωθεί κατά +/-5%, η λογιστική αξία των επενδυτικών ακινήτων θα είναι μειωμένη κατά €3.322 χιλ. ή αυξημένη κατά € 3.396 χιλ. αντίστοιχα.

Η εκτιμώμενη αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας μεταβάλλεται για διάφορους λόγους, συμπεριλαμβανομένων της ικανότητας ρευστοποίησης κάθε περιουσιακού στοιχείου, της φύσης του ακινήτου, της τοποθεσίας, των τροποποιήσεων των πολεοδομικών κανονισμών, των τρεχουσών τιμών των ενοικίων και των ποσοστών πληρότητας, της προοπτικής αύξησης των μισθώσεων, της διάρκειας των μισθώσεων, της πιστοληπτικής ικανότητας και της φερεγγυότητας των μισθωτών και της μεθόδου αποτίμησης η οποία θα χρησιμοποιηθεί. Οι ανεξάρτητοι εκτιμητές κατά την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας χρησιμοποιούν συγκεκριμένες διεθνώς αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης των ακινήτων, αλλά αυτές οι μέθοδοι είναι περίπλοκες και ενδεχομένως να βασίζονται σε πληροφόρηση η οποία δεν είναι άμεσα διαθέσιμη, θα πρέπει να εκτιμηθεί και ενδέχεται να τροποποιηθεί σε σύντομο χρονικό διάστημα. Κάθε εκτίμηση υπόκειται σε ένα βαθμό αβεβαιότητας και υποκειμενικότητας και προκύπτει βάσει υποθέσεων και μεθοδολογιών, οι οποίες ενδέχεται να αποδειχθούν ανακριβείς, ειδικότερα σε περιόδους αστάθειας, χαμηλής ροής συναλλαγών ή περιορισμένης δυνατότητας δανεισμού στην αγορά ακινήτων. Τυχόν σημαντική μείωση της εύλογης αξίας των ακινήτων της Εταιρείας θα επηρέαζε αρνητικά τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Κάθε αύξηση ή μείωση της εκτιμηθείσας αξίας των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου καταγράφεται λογιστικά ως κέρδος ή ζημία από την αναπροσαρμογή του ακινήτου σε εύλογη αξία στα αποτελέσματα του Ομίλου. Σε περίπτωση που οι παράμετροι που λαμβάνονται υπόψη μεταβληθούν σημαντικά, με αποτέλεσμα να οδηγήσουν σε σημαντικές αρνητικές μεταβολές της εύλογης αξίας των ακινήτων του Ομίλου, θα επηρεαστούν αρνητικά τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

6. Τυχόν περαιτέρω διακυμάνσεις στις τιμές της ενέργειας ή/ και των πρώτων υλών ενδέχεται να αυξήσουν το κόστος κατασκευής των έργων που αναπτύσσονται από τον Όμιλο, και κατ' επέκταση να μειώσουν τα αναμενόμενα περιθώρια κέρδους από την ανάπτυξη των έργων (προσδοκώμενη αποδοτικότητα έργων) ή και ενδεχομένως να παρατείνουν την ολοκλήρωση ενός έργου του Ομίλου ή και σε ακραίο ενδεχόμενο ορισμένα έργα του Ομίλου να μην επιτευχθεί η αναμενόμενη απόδοση, στο βαθμό που τα αυξημένα κόστη δεν έχουν απορροφηθεί πλήρως μέσω αντίστοιχης αύξησης των μισθωτηρίων των επενδυτικών εταιρειών, με αποτέλεσμα να δύναται να επηρεασθούν μελλοντικά δυσμενώς τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

Η ανάπτυξη επενδυτικών έργων αφορά στην κατασκευή/μετασκευή ή ανακαίνιση των ακινήτων μέσω της ανάθεσης σε κατασκευαστικές εταιρείες. Το κόστος των εν λόγω εργασιών επηρεάζεται άμεσα από το κόστος των πρώτων υλών, οι οποίες αφορούν σε υλικά που έχουν διεθνώς καθοριζόμενες τιμές (commodities), όπως το τσιμέντο και ο μεταλλικός σπλισμός, καθώς και κατά περίπτωση από το κόστος ενέργειας, με αποτέλεσμα ο Όμιλος να είναι εκτεθειμένος σε διακυμάνσεις των τιμών των πρώτων υλών και της ενέργειας.

Οι τιμές των πρώτων υλών επηρεάζονται τόσο άμεσα από ελλείψεις/αυξήσεις της παραγωγής και τη ζήτηση για τα προϊόντα αυτά, όσο και έμμεσα από το ενεργειακό κόστος παραγωγής τους, με αποτέλεσμα να υπόκεινται σε διακυμάνσεις. Επίσης, τα επίπεδα προσφοράς και ζήτησης ενέργειας οδηγούν σε διακυμάνσεις των τιμών πετρελαίου και φυσικού αερίου. Οι αυξήσεις των τιμών της

ενέργειας και των πρώτων υλών, οι οποίες οδηγούν σε αυξήσεις του κόστους κατασκευής, εντείνονται κυρίως σε περιόδους αρνητικών μεταβολών στις μακροοικονομικές συνθήκες, που προκαλούν διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα, όπως για παράδειγμα η πανδημία Covid-19 και η πολεμική σύρραξη μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας (βλ. και ενότητα 2.1.1 «Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με το μακροοικονομικό περιβάλλον στην Ελλάδα»). Οι πρώτες ύλες στις διακυμάνσεις των τιμών των οποίων εκτίθεται ο Όμιλος είναι το Αλουμίνιο, ο Χαλκός και το Σκυρόδεμα.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τα δεδομένα του London Metal Exchange η τιμή του αλουμινίου διαμορφώθηκε στα €2.271,02/τόνο το Δεκέμβριο του 2022, στα €2.385,88/τόνο το Δεκέμβριο του 2021, στα €1.658,53/τόνο το Δεκέμβριο του 2020 και στα €1.594,62/τόνο το Δεκέμβριο του 2019¹¹. Συνεπώς η τιμή του αλουμινίου παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως του 42,41% τα τελευταία 4 χρόνια. Τον Ιούνιο του 2023 η τιμή του αλουμινίου διαμορφώθηκε στα €2.016,37/τόνο, παρουσιάζοντας μια ελαφριά αποκλιμάκωση.

Επιπρόσθετα σημαντική αύξηση τα τελευταία 4 χρόνια παρουσίασε και η τιμή του Χαλκού. Σύμφωνα με τις πληροφορίες του London Metal Exchange, η τιμή του Χαλκού διαμορφώθηκε στα €7.919,71/τόνο το Δεκέμβριο του 2022, στα €8.453,99/τόνο το Δεκέμβριο του 2021, στα €6.398,31/τόνο το Δεκέμβριο του 2020 και στα €5.470,67/τόνο το Δεκέμβριο του 2019¹². Συνεπώς η τιμή του χαλκού παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως του 44,77% τα τελευταία 4 χρόνια. Τον Ιούνιο του 2023 η τιμή του χαλκού διαμορφώθηκε στα €7.749,90/τόνο, παρουσιάζοντας μια ελαφριά αποκλιμάκωση.

Όσον αφορά το σκυρόδεμα, η πολεμική σύγκρουση ανάμεσα σε Ρωσία και Ουκρανία προκάλεσε ραγδαία αύξηση στις τιμές αυτού, αφού ο δείκτης τιμών παραγωγού έτοιμου σκυροδέματος από 100 - 110 μονάδες βάσης την τριετία 2019 – 2022, εκτοξεύθηκε στους 145 περίπου μονάδες βάσης τον Ιούλιο του 2023¹³. Η αύξηση υπολογίζεται περίξ του 40%.

Όσον αφορά στις τιμές ενέργειας, ο δείκτης Natural Gas EU Dutch TTF διαμορφώθηκε στα 74,04 (EUR/MWh) στα τέλη Δεκεμβρίου του 2022, έναντι 72,12 (EUR/MWh) στα τέλη Δεκεμβρίου του 2021. Η πολεμική σύρραξη ανάμεσα στη Ρωσία και στην Ουκρανία οδήγησε στην εκτόξευση του εν λόγω δείκτη το διάστημα Μάρτιος 2022 – Σεπτέμβριος 2022, με την υψηλότερη τιμή να καταγράφεται στις 22 Αυγούστου 2022 ήτοι 334,62 (EUR/MWh)¹⁴. Στα τέλη Ιουνίου 2023 ο εν λόγω δείκτης διαμορφώθηκε στα 37,10 (EUR/MWh), παρουσιάζοντας σημαντικά σημάδια αποκλιμάκωσης.

Επιπρόσθετα ο δείκτης πετρελαίου θέρμανσης στα 3,18 (USD/Gal) στα τέλη Δεκεμβρίου 2022, έναντι 2,31 (USD/gal) στα τέλη Δεκεμβρίου 2021. Η πολεμική σύρραξη ανάμεσα σε Ρωσία και Ουκρανία, προκάλεσε τη σημαντική αύξηση του εν λόγω δείκτη ο οποίος κορυφώθηκε στα 4,26 (USD/Gal) στις 6 Ιουνίου 2022. Στα τέλη Ιουνίου 2023 ο εν λόγω δείκτης διαμορφώθηκε στα 2,45 (USD/Gal)¹⁵.

Επιπλέον, τυχόν διακοπή μεταφοράς του φυσικού αερίου μέσω των αγωγών της Ρωσίας ή τυχόν περαιτέρω στρατιωτικές συρράξεις, ενδέχεται να προκαλέσουν έντονη βραχυπρόθεσμη αύξηση στις τιμές του, καθώς η πλειονότητα των Ευρωπαϊκών χωρών εξαρτάται από τη Ρωσία για τη προμήθεια φυσικού αερίου.

Οι πρόσφατες αυξήσεις στις τιμές των πρώτων υλών που χρησιμοποιούνται κατά την ανάπτυξη των έργων και του κόστους ενέργειας στην Ευρώπη συντέλεσε στην απότομη αύξηση του κόστους κατασκευής κατά περίπου 15% σε διάστημα 6-12 μηνών). Τυχόν περαιτέρω αύξηση των τιμών αυτών, ενδέχεται να οδηγήσουν σε αύξηση του κόστους ανάπτυξης των έργων πέραν των αναμενόμενων επιπέδων (συμπεριλαμβανομένων των προβλέψεων για απρόβλεπτες δαπάνες) κατά την κατάρτιση των προϋπολογισμών έργων, μειώνοντας κατά συνέπεια τα αναμενόμενα περιθώρια κέρδους από τα έργα του Ομίλου από την ανάπτυξη των έργων (προσδοκώμενη αποδοτικότητα έργων), στο βαθμό που τα αυξημένα αυτά κόστη δεν απορροφηθούν με αντίστοιχη αύξηση των μισθωτηρίων του Ομίλου, με αποτέλεσμα να επηρεασθούν μελλοντικά δυσμενώς τα αποτελέσματα και η χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου.

¹¹ <https://www.indexmundi.com/commodities/?commodity=aluminum&months=60¤cy=eur>

¹² <https://www.indexmundi.com/commodities/?commodity=copper&months=60¤cy=eur>

¹³ <https://tradingeconomics.com/euro-area/producer-prices-in-industry-manufacture-of-ready-mixed-concrete-eurostat-data.html>

¹⁴ <https://tradingeconomics.com/commodity/eu-natural-gas>

¹⁵ <https://tradingeconomics.com/commodity/heating-oil>

7. Ο Όμιλος αναθέτει τη μελέτη και την κατασκευή των υπό ανάπτυξη έργων σε μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, με συνέπεια να εξαρτάται από τις επιδόσεις τρίτων. Σε περίπτωση που οι τρίτοι μελετητές ή/και εργολάβοι, δεν ολοκληρώσουν έγκαιρα τις μελέτες για την έκδοση των αδειών ή δεν εκτελέσουν εμπρόθεσμα το έργο αποπεράτωσης ή σημειωθούν υπερβάσεις κόστους ή διαπιστωθούν κατασκευαστικά ελαττώματα ή προκύψουν άλλες δυσκολίες κατά την ανάπτυξη των έργων, ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά τα αποτελέσματα ή οι ταμειακές ροές των επενδυτικών οχημάτων και κατ' επέκταση του Ομίλου.

Η δραστηριότητα ανάπτυξης ακινήτων υπόκειται σε ορισμένους κινδύνους που προκύπτουν από τη σύμπραξη με εργολάβους και περιλαμβάνουν ενδεικτικά:

- την αδυναμία εκπλήρωσης εκ μέρους των εργολάβων των συμβατικών τους υποχρεώσεων,
- την αφερεγγυότητα των εν λόγω εργολάβων,
- τυχόν υπερβάσεις του κόστους κατασκευής,
- τυχόν καθυστερήσεις στην παράδοση των ακινήτων,
- καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση των απαιτούμενων μελετών για την εξασφάλιση από τις αρμόδιες αρχές των σχετικών αδειών, εγκρίσεων, ή άλλων αναγκαίων δικαιωμάτων κατασκευής.

Ειδικότερα, η αποτυχία ολοκλήρωσης ενός έργου σύμφωνα με το αρχικό του χρονοδιάγραμμα και προϋπολογισμό μπορεί να οδηγήσει σε χαμηλότερη απόδοση από την αναμενόμενη, ενώ μπορεί επίσης να οδηγήσει σε παραβίαση των υποχρεώσεων που αναλαμβάνει ο Όμιλος βάσει συμφωνιών με μελλοντικούς αγοραστές ή μισθωτές του υπό κατασκευή ακινήτου, οι οποίες ενδέχεται να προκαλέσουν πιθανές αξιώσεις αυτών έναντι του Ομίλου ή/και να επηρεάσουν την εύλογη αξία του εκάστοτε ακινήτου.

Επιπλέον, εάν οι εργολάβοι δεν εκτελέσουν επιτυχώς την κατασκευή των ακινήτων που βρίσκονται υπό ανάπτυξη, λόγω πταίσματος ή λόγω ελλιπούς εποπτείας τους εκ μέρους της Εταιρείας, ενδέχεται να διαπιστωθεί κάποιο σημαντικό κατασκευαστικό ελάττωμα και να δημιουργηθεί ανάγκη να ληφθούν νομικές ενέργειες για την επιβολή υποχρέωσης εκτέλεσης των εργασιών ή για την αναζήτηση αποζημίωσης από τον Όμιλο δυνάμει των συμβάσεων διαχείρισης επένδυσης ή/και αγοραπωλησίας, και σε κάθε περίπτωση εντός του χρονικού διαστήματος που αυτές επιτρέπουν.

Οι μη αναμενόμενες αποδόσεις λόγω οποιουδήποτε από τα παραπάνω γεγονότα, στο βαθμό που δεν καλύπτονται από ασφαλιστήρια συμβόλαια ή/και ληφθείσες εγγυήσεις θα μπορούσαν να έχουν σημαντική αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα των εργασιών, τις ταμειακές ροές των επενδυτικών οχημάτων και κατ' επέκταση του Ομίλου.

8. Σε περίπτωση που ο Όμιλος δεν εκπληρώσει τις υποχρεώσεις που αναλαμβάνει δυνάμει των προσυμφώνων (πώλησης ακινήτων), ενδέχεται να κληθεί να καταβάλει σημαντικές ποινικές ρήτρες ή να απωλέσει τον καταβληθέντα αρραβώνα ή ακόμα και να μην προχωρήσει στην οριστικοποίηση της συμφωνίας για την αγορά ενός ακινήτου ενδιαφέροντος ή για την πώληση ενός ακινήτου υπό ανάπτυξη, με αποτέλεσμα να επηρεαστούν αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

Στο πλαίσιο των προσυμφώνων πώλησης ακινήτων, ο Όμιλος αναλαμβάνει την υποχρέωση παράδοσης του ακινήτου στον αγοραστή σε συγκεκριμένη χρονική περίοδο και σύμφωνα με τις συμφωνηθείσες προδιαγραφές (βλ. ενότητα 3.3.6 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 31.12.2022» και ενότητα 3.3.6 «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023» του Εγγράφου Αναφοράς). Τυχόν καθυστέρηση της παράδοσης του ακινήτου εντός διαστήματος που κατά περίπτωση συμφωνείται, ενδέχεται να επιφέρει την κατάπτωση ποινικών ρητρών (ενώ καθυστέρηση πέραν του προαναφερθέντος διαστήματος ενδέχεται να επιφέρει καταγγελία του προσυμφώνου.

Για την αντιστάθμιση του εν λόγω κινδύνου, ο Όμιλος επιδιώκει την επιβολή αντίστοιχων ποινικών ρητρών και τη λήψη αντίστοιχων εγγυήσεων από τις τεχνικές εταιρείες στις οποίες αναθέτει την εκτέλεση των έργων. Αντιστοίχως ενδεχόμενη αθέτηση της σχετικής υποχρέωσης του Ομίλου στο πλαίσιο των προσυμφώνων πώλησης ακινήτων μπορεί να οδηγήσει σε επιστροφή έως και του διπλάσιου του ποσού της προκαταβολής / αρραβώνα που κατέβαλε ο αγοραστής.

Στο πλαίσιο των προσυμφώνων αγοράς ακινήτων ο Όμιλος είθισται να καταβάλλει προκαταβολή / αρραβώνα (έναντι της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, σε περίπτωση δε που ο Όμιλος υπαναχωρήσει αναιτιολόγητα (π.χ. διότι άλλαξαν οι συνθήκες της αγοράς και η αγορά του ακινήτου δεν κρίνεται πλέον συμφέρουσα), ο Όμιλος θα χάσει την προκαταβολή / αρραβώνα εγγράφοντας ισόποση ζημία. Σε περίπτωση που ανακύψει κάποια από τις παραπάνω περιπτώσεις, δηλαδή καταβολή ποινικής ρήτρας ή κατάπτωση εγγυητικής επιστολής ή απώλεια προκαταβολής ή συνδυασμός αυτών, τότε ενδέχεται να επηρεαστούν ισόποσα αρνητικά η επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου.

9. Ο ενδελεχής έλεγχος δέουσας επιμέλειας (due dilligence) που διεξάγει ο Όμιλος κατά την ενδεχόμενη απόκτηση νέων ακινήτων ενδέχεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μια επένδυση, με αποτέλεσμα να υπάρξουν δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Πριν από τη σύναψη σύμβασης για την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου, ο Όμιλος πραγματοποιεί ενδελεχή έλεγχο δέουσας επιμέλειας προκειμένου να αξιολογήσει το ακίνητο και να εντοπίσει οποιοδήποτε σχετικό κίνδυνο. Ο έλεγχος αυτός περιλαμβάνει νομικό, τεχνικό, πολεοδομικό και φορολογικό έλεγχο του ακινήτου. Ο Όμιλος αναθέτει τη διενέργεια των εν λόγω ελέγχων σε αρμόδιους επαγγελματίες παροχής των σχετικών υπηρεσιών. Στον βαθμό που ο Όμιλος ή οι συνεργάτες διενεργούντες τους σχετικούς ελέγχους υποτιμήσουν ή δεν εντοπίσουν κινδύνους και υποχρεώσεις οι οποίοι σχετίζονται με μια επένδυση και στο βαθμό που δεν καλύπτονται από συμβατικούς όρους, ο Όμιλος ενδέχεται να αναλάβει υποχρεώσεις που δεν είχε υπολογίσει, όπως αναγκαίες επισκευές που δεν είχε προϋπολογίσει, αδυναμία έκδοσης αδειών για τη χρήση για την οποία προορίζεται η ιδιοκτησία σύμφωνα με τον σχεδιασμό του Ομίλου, ελαττώματα που αφορούν στην ασφάλεια, στην υγεία ή στο περιβάλλον και απαιτούν θεραπεία κλπ. Οι συνέπειες οποιουδήποτε από τους ανωτέρω κινδύνους λόγω αδυναμίας των ειδικών ελέγχων να τους εντοπίσουν, ενδέχεται να έχει ουσιώδεις δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου.

10. Η γεωγραφική συγκέντρωση των ακινήτων της Εταιρείας στην Ελλάδα και κυρίως στις περιοχές της Αθήνας και Θεσσαλονίκης την καθιστά ευάλωτη στις διακυμάνσεις στη ζήτηση και προσφορά στην τοπική αγορά ακινήτων των δύο αυτών πόλεων. Τυχόν σημαντικές αρνητικές μεταβολές των ανωτέρω δύνανται να έχουν αντίστοιχα αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στις λειτουργικές ταμειακές ροές, στις εύλογες αξίες των ακινήτων και στην καθαρή θέση της Εταιρείας.

Τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου (μισθωμένα και μη), τα οποία βρίσκονται στην περιφέρεια Αττικής αναλογούν στο 86,7% της συνολικής αξίας αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων με ημερομηνία 30.06.2023, ενώ τα ακίνητα που βρίσκονται στην περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και πιο συγκεκριμένα στην περιφερειακή ενότητα Θεσσαλονίκης αναλογούν στο 13,3% της συνολικής αξίας αποτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων με ημερομηνία 30.06.2023.

Επιπλέον, η πλειονότητα των μισθωμένων επενδυτικών ακινήτων είναι γραφεία και εμπορικά καταστήματα. Επομένως, οι αποδόσεις της Εταιρείας εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων της Αθήνας και Θεσσαλονίκης και το ευρύτερο μακροοικονομικό περιβάλλον της Ελλάδας. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στους κινδύνους που απορρέουν τόσο από τη γεωγραφική συγκέντρωση των επενδύσεών της, όσο και από την επένδυση στις ανωτέρω κατηγορίες ακινήτων (γραφεία και εμπορικά καταστήματα), σε μεγαλύτερο βαθμό συγκριτικά με μία άλλη εταιρεία η οποία επενδύει σε ακίνητα με μεγαλύτερη γεωγραφική διασπορά. Τυχόν πτωτική τάση της αγοράς στην Αθήνα ή/και τη Θεσσαλονίκη δύνανται να επηρεάσει δυσμενώς τα εισοδήματα της Εταιρείας από μισθώματα, και επομένως τα αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική της κατάσταση.

11. Η Εταιρεία υπόκειται σε περίπλοκη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που σχετίζονται με την ακίνητη περιουσία, όπως οι πολεοδομικές, χωροταξικές και ρυμοτομικές διατάξεις. Τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ή/και μεταβολές ή διαφορετικές ερμηνείες του θεσμικού πλαισίου ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία υποχρεούται να τηρεί τις ελληνικές και ευρωπαϊκές νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, καθώς και τη νομοθεσία των χωρών στις οποίες ενδέχεται να δραστηριοποιηθεί επιχειρηματικά στο μέλλον ή στις οποίες ενδέχεται να υπάρχουν περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας. Οι εν λόγω νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με την ακίνητη περιουσία (πολεοδομική, χωροταξική, ρυμοτομική, περιβαλλοντική αρχαιολογική, δασική), ενώ ορισμένα από τα ακίνητα στα οποία επενδύει ή ενδέχεται να επενδύσει η Εταιρεία μπορεί να υπόκεινται σε ειδικότερες νομοθετικές ή κανονιστικές διατάξεις.

Οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις, στις οποίες υπόκειται η Εταιρεία, γίνονται όλο και περισσότερο εκτενείς και σύνθετες, τροποποιούνται συχνά, ενώ ορισμένες διατάξεις ενδέχεται να ερμηνεύονται διαφορετικά από τις αρμόδιες αρχές ή/και τη νομολογία. Οι εν λόγω ρυθμίσεις επιβάλλουν ευθύνες και υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες ακινήτων (περιλαμβανομένων των υποχρεώσεων που γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση του ακινήτου), προς συμμόρφωση με τις οποίες η Εταιρεία ενδέχεται να προβεί σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων που τυχόν θα προκύψουν, και την αποκατάστασή τους, ανεξάρτητα από το αν η Εταιρεία ευθύνεται για τους σχετικούς κινδύνους ή παραβιάσεις.

Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάσει, να διαχειριστεί, να πωλήσει, να εκμισθώσει, να επαναναπτύξει ακίνητα ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία ως εξασφάλιση, περιορίζοντας την κύρια δραστηριότητά της και την κερδοφορία της. Η πολυπλοκότητα, ρευστότητα και ασάφεια της πολεοδομικής νομοθεσίας και του νομοθετικού πλαισίου των αδειοδοτήσεων που αφορούν τόσο στην ανέγερση ή ανάπτυξη των ακινήτων όσο και στην λειτουργία και εκμετάλλευση αυτών, ή και η προσβολή των αδειών της επένδυσης από τρίτους, είναι παράγοντες που δύνανται να οδηγήσουν σε καθυστέρηση, μεταβολή ή ματαίωση των επενδυτικών πλάνων της Εταιρείας.

Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε θα θεσπιστούν στο μέλλον νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις ή τι αντίκτυπο (εάν τυχόν υπάρχει) θα μπορούσαν να έχουν ήδη θεσπισθείσες ή πράξεις που θα θεσπισθούν μελλοντικά. Τυχόν τροποποιήσεις στο θεσμικό πλαίσιο ενδέχεται, μεταξύ άλλων, να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες επενδύσεις, το κόστος διακράτησης και την αξία των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, καθώς και τα αναμενόμενα έσοδα από τις μισθώσεις/πωλήσεις. Οι τροποποιήσεις αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να χρησιμοποιήσει τα περιουσιακά της στοιχεία όπως είχε αρχικά σχεδιαστεί και να προκαλέσουν αύξηση των εξόδων, προκειμένου να διασφαλισθεί η συμμόρφωση με το νέο θεσμικό πλαίσιο, έξοδα τα οποία ενδέχεται να μην μπορεί να μετακυλήσει η Εταιρεία στους μισθωτές, με αποτέλεσμα τη μείωση της κερδοφορίας της.

Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές ή να μην καταφέρει η Εταιρεία να συμμορφωθεί, λόγω, μεταξύ άλλων, ανθρωπίνων ή άλλων λειτουργικών σφαλμάτων κατά την εφαρμογή τους, ασαφών διατάξεων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλές ερμηνείες ή είναι υπό διαμόρφωση, ή εξαιτίας μιας αλλαγής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες αρχές ή/και τη νομολογία.

Περαιτέρω, σε περίπτωση μη συμμόρφωσης της Εταιρείας με την εφαρμοστέα νομοθεσία, όπως αυτή εκάστοτε ισχύει, ενδέχεται να της επιβληθούν πρόστιμα, ποινές ή άλλες κυρώσεις ή να θεμελιώνεται ευθύνη της Εταιρείας έναντι τρίτων για σωματική βλάβη, περιουσιακή ζημία ή ηθική βλάβη, επιβαρύνοντας τους πόρους της Εταιρείας και απαιτώντας μέτρα εφαρμογής και εποπτείας, τα οποία είναι δαπανηρά. Καθένας από τους ανωτέρω κινδύνους αυτούς, εφόσον επέλθει, ενδέχεται να έχει ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στις δραστηριότητες, στα λειτουργικά αποτελέσματα και στην οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

12. Η επέλευση μη ασφαλισμένων συμβάντων/κινδύνων ή και η υπέρβαση των υφιστάμενων ορίων στους καλυπτόμενους κινδύνους δύναται να επιδράσει αρνητικά στα αποτελέσματα, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

Οι δραστηριότητες του Ομίλου εκτίθενται σε διάφορους κινδύνους που μπορεί να προκύψουν από περιστατικά ανωτέρας βίας (π.χ. φυσικές καταστροφές, τρομοκρατικές ενέργειες, απεργίες, οχλαγωγίες

κ.λπ.), πταίσμα των εργαζομένων του Ομίλου ή τρίτων, φυσικών ή νομικών προσώπων με τα οποία ο Όμιλος συνεργάζεται για την εκτέλεση και αποπεράτωση κάθε έργου. Όλα τα παραπάνω είναι πιθανό να προκαλέσουν ζημιές σε εργαζομένους του Ομίλου ή/και σε τρίτους υλικές ή μη-, καθυστερήσεις, ελαττώματα και υλικές ζημιές στα έργα, ή ακόμα και διακοπή εκτέλεσης εργασιών στα εμπλεκόμενα έργα, καθώς και να επισύρουν αστικές ή/και ποινικές ευθύνες για τον Όμιλο.

Ο Όμιλος λαμβάνει προληπτικά μέτρα και μέτρα υγιεινής και ασφαλείας ώστε να αποφεύγονται τέτοιου είδους αρνητικά γεγονότα και παράλληλα συνάπτει τα ενδεδειγμένα για κάθε δραστηριότητα ασφαλιστήρια συμβόλαια που καλύπτουν ανάλογους κινδύνους. Για το σκοπό αυτό, ο Όμιλος διατηρεί ασφαλίσεις με κορυφαίες ασφαλιστικές εταιρείες έναντι διαφόρων κινδύνων και ευθυνών που απορρέουν από ή σχετίζονται με την επιχειρηματική του δραστηριότητα (βλ. ενότητα 3.3.13 «Ασφαλιστική πολιτική» του Εγγράφου Αναφοράς), όπως χαρακτηριστικά ασφάλιση της αστικής επαγγελματικής ευθύνης της Εταιρείας, ασφάλιση των ακινήτων του Ομίλου έναντι πυρός/σεισμού και λοιπών περιστατικών ανωτέρας βίας, ασφάλιση γενικής αστικής ευθύνης έναντι τρίτων για σωματικές βλάβες ή/και υλικές ζημιές από τη λειτουργία (εξοπλισμό και εγκαταστάσεις) της επιχείρησης, ασφάλιση εκάστου έργου κατά παντός κινδύνου αναφορικά με υλικές ζημιές του έργου ή/και υφιστάμενης περιουσίας κατά περίπτωση καθώς και αστική ευθύνη έναντι τρίτου, ασφάλιση αστικής ευθύνης για την περίπτωση ατυχήματος του εργατοτεχνικού προσωπικού κατά την εκτέλεση του έργου. Συγκεκριμένα, ο Όμιλος καλύπτει το 100% του κεφαλαίου των ακινήτων της καθώς και το 96% των διαφυγόντων κερδών. Οι ασφαλιστέοι κίνδυνοι μελετώνται και επικαιροποιούνται εσωτερικά βάσει των τρεχουσών αναγκών και αντιμετωπίζονται σε συνεργασία με τις συνεργαζόμενες ασφαλιστικές εταιρίες, αποσκοπώντας στην αποτελεσματικότερη ασφαλιστική κάλυψη των έργων του Ομίλου. Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο καθορίζεται ανάλογα με την φάση στην οποία βρίσκεται το εκάστοτε έργο λαμβάνοντας υπόψη παράγοντες όπως, η αξία της υφιστάμενης περιουσίας, ο προϋπολογισμός των εργασιών, η αξία του εργοταξιακού και του μηχανολογικού εξοπλισμού, και εφόσον απαιτείται από την περίσταση και το κεφάλαιο απώλειας μελλοντικών εσόδων λόγω καθυστερημένης έναρξης λειτουργίας.

Στην περίπτωση ολοκληρωμένων κτιρίων, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο υπολογίζεται κυρίως από την αξία αντικατάστασης του κτιρίου. Η Εταιρεία δε μπορεί να εξασφαλίσει ότι δε θα υπάρξουν στο μέλλον ουσιώδεις ζημιές, το ύψος των οποίων να υπερβαίνει το ασφάλισμα ή την ασφαλιστική κάλυψη, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να προβλεφθούν στον παρόντα χρόνο. Περαιτέρω, δεν αποκλείεται στο μέλλον να παύσει να είναι διαθέσιμη κάποια κάλυψη, μερική ή ολική, ορισμένων κινδύνων κατά των οποίων ο Όμιλος είναι ασφαλισμένος.

Εάν επέλθει κάποιος κίνδυνος για τον οποίο είτε δεν υπάρχει ασφαλιστική κάλυψη (π.χ. πιστώσεις, πόλεμος ή πυρηνικά ατυχήματα και λοιπά γεγονότα ανωτέρας βίας), είτε συντρέχει εξαίρεση ασφαλιστικής κάλυψης, είτε η ζημία υπερβαίνει το όριο ασφάλισης, ο Όμιλος ενδέχεται να απωλέσει μέρος του κεφαλαίου που έχει επενδύσει, συμπεριλαμβανομένης της καθυστέρησης στην ανάπτυξη του ακινήτου λόγω διακοπής εργασιών και της ακόλουθης απώλειας εσόδων, ενώ παράλληλα ο Όμιλος μπορεί να παραμείνει υπεύθυνος για κάθε δανειακή του υποχρέωση ή εν γένει χρηματοοικονομική υποχρέωσή του σε σχέση με το συγκεκριμένο ακίνητο. Επιπρόσθετα, μπορεί να καταστεί υπεύθυνος για την αποκατάσταση ζημιών που θα προκληθούν από ανασφάλιστους κινδύνους. Επιπλέον, ακόμα και σε περίπτωση που καλύπτεται ο σχετικός κίνδυνος, η ασφαλιστική αποζημίωση ενδέχεται να καταβληθεί με καθυστέρηση, καθώς και να μην καλύπτει πλήρως ή και καθόλου την απώλεια εσόδων. Ως εκ τούτου, τα παραπάνω δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στα αποτελέσματα, στη χρηματοοικονομική κατάσταση και στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

13. Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες ως προς την απόκτηση ή/και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

Η διεύρυνση του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας ενδέχεται να ενέχει δυσκολίες, τόσο ως προς την απόκτηση όσο και την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων. Παράγοντες που ενδέχεται να

επηρεάσουν τα παραπάνω είναι ιδίως η καθυστέρηση ή η αδυναμία ανεύρεσης κατάλληλων επενδύσεων που να πληρούν τα επενδυτικά κριτήρια και να ικανοποιούν την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της Εταιρείας, η ικανότητα να ολοκληρωθούν ταχύως και επιτυχώς τυχόν αδειοδοτήσεις, κατασκευές ή ανακαινίσεις, καθώς και η διαχείριση διαφορετικών/νέων τύπων ακινήτων ή ακινήτων σε διαφορετικές γεωγραφικές περιοχές, με αντίκτυπο στην έγκαιρη και επιτυχή σύναψη συμφωνιών μίσθωσης και στα διαχειριστικά κόστη.

Αναφορικά με την ανάπτυξη, ανέγερση και ανακαίνιση ακινήτων, η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη σε ενδεχόμενες υπερβάσεις κόστους ή ματαιώσεις ή καθυστερήσεις οι οποίες προκύπτουν, για παράδειγμα, λόγω απροσδόκητων αυξήσεων στο κόστος πρώτων υλών, λόγω απρόβλεπτων συνθηκών κατά την κατασκευή, αδυναμία εξεύρεσης αξιόπιστων συνεργατών και υπερβολάβων, βλαβών στον εξοπλισμό ή μηχανικών αστοχιών, επιπρόσθετων εργασιών που τυχόν απαιτηθούν ή λόγω αλλαγών στο σχέδιο ή στο χρονοδιάγραμμα του έργου, οι οποίες ενδέχεται να αυξήσουν τις δαπάνες της Εταιρείας. Επιπλέον κίνδυνοι προκύπτουν και από καθυστερήσεις ή αλλαγές που επιβάλλονται από την Διοίκηση ως προς την αδειοδότηση των έργων από τις εκάστοτε αρμόδιες διοικητικές αρχές ή τη διατήρηση υφιστάμενων αδειών ή ως προς το πολεοδομικό καθεστώς μίας περιοχής ή το νομοθετικό πλαίσιο που διέπει τέτοιου είδους επενδύσεις. Πολεοδομικοί περιορισμοί ή περιορισμοί στην αδειοδότηση θα μπορούσαν να αποτρέψουν ή να εμποδίσουν την Εταιρεία να προχωρήσει σε ορισμένες επενδύσεις ή να εκμεταλλευτεί τις υφιστάμενες ιδιοκτησίες/επενδύσεις της ή να αποκομίσει τις αναμενόμενες υπεραξίες από τις σχεδιαζόμενες επενδύσεις της.

Η αδυναμία λήψης των ανωτέρω εγκρίσεων καθώς και η ενδεχόμενη σημαντική καθυστέρηση στη διαδικασία απόκτησής τους μπορεί να οδηγήσει σε αποτυχία ή καθυστερήσεις στην ολοκλήρωση νέων έργων ή στην ανάγκη τροποποίησης των επενδυτικών σχεδίων. Περαιτέρω, οι συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επιδεινωθούν, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να μην είναι σε θέση να αποκτήσει νέες ιδιοκτησίες ή να προχωρήσει στην ανάπτυξη υφιστάμενων ή νέων ακινήτων.

Η αδυναμία ολοκλήρωσης οποιασδήποτε εξαγοράς ή η πραγματοποίηση εξαγορών με όρους που μπορεί να είναι σημαντικά δυσμενέστεροι από αυτούς που αναμένονταν ή η καθυστέρηση ανάπτυξης ακινήτων ενδέχεται να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, αναφορικά με την απόκτηση νέων ακινήτων, η Εταιρεία αντιμετωπίζει ανταγωνισμό καθώς υπάρχει περιορισμένη προσφορά ακινήτων που διατίθενται προς πώληση στην Ελλάδα. Οι ανταγωνιστές της Εταιρείας περιλαμβάνουν θεσμικούς επενδυτές και άλλες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, συμπεριλαμβανομένων ξένων και διεθνών οντοτήτων.

Οι ανταγωνιστές μπορεί να είναι σε θέση να δημιουργήσουν περισσότερες σχέσεις, να εντοπίσουν περισσότερα ακίνητα ή να υποβάλουν προσφορά ανταγωνιστική προς την Εταιρεία, αυξάνοντας έτσι τις τιμές που η Εταιρεία πρέπει να καταβάλει για την απόκτηση των ακινήτων. Επιπλέον, οι ανταγωνιστές ενδέχεται να έχουν υψηλότερη ανοχή στον κίνδυνο, πιο ευέλικτο κανονιστικό πλαίσιο, διαφορετικές εκτιμήσεις κινδύνου ή πρόσβαση σε διάφορες πηγές χρηματοδότησης, οι οποίες θα μπορούσαν να τους επιτρέψουν να εξετάσουν ευρύτερη ποικιλία επενδύσεων με διαφορετική βάση κόστους.

Η Εταιρεία προκειμένου να υλοποιήσει το επενδυτικό της πρόγραμμα, σκοπεύει να χρησιμοποιήσει τα καθαρά κεφάλαια της Έκδοσης όπως επίσης και να εξετάσει το ενδεχόμενο άντλησης πρόσθετων κεφαλαίων μέσα από διάφορες πηγές χρηματοδότησης, συμπεριλαμβανομένων του τραπεζικού τομέα και των κεφαλαιαγορών. Ωστόσο, δεν μπορεί να υπάρξει καμία διαβεβαίωση ότι η Εταιρεία θα είναι σε θέση να εξασφαλίσει χρηματοδότηση, εάν και όταν αυτό απαιτείται, υπό όρους που θεωρεί αποδεκτούς. Επί παραδείγματι, σε περίπτωση οικονομικής ύφεσης, η Εταιρεία ενδέχεται να αντιμετωπίσει δυσκολίες στην εξασφάλιση χρηματοδότησης υπό τους τρέχοντες όρους. Εάν η χρηματοδότηση δεν διατίθεται με ικανοποιητικούς όρους, η Εταιρεία ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ολοκληρώσει επενδύσεις ή να αναγκαστεί να καθυστερήσει ή να μειώσει τα σχέδιά της για επέκταση. Όλα τα παραπάνω ενδέχεται να επηρεάσουν την πραγματοποίηση επενδύσεων οι οποίες βρίσκονται υπό εξέλιξη ή/και εξέταση, η Εταιρεία να αρχίσει να αποκομίζει έσοδα αργότερα από το αναμενόμενο ή να επιβαρυνθεί με πρόσθετα κόστη με ενδεχόμενο να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στην επιχειρηματική δραστηριότητα, τα οικονομικά αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της Εταιρείας.

14. Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η απόκτηση ενός ακινήτου από την Εταιρεία μπορεί να ακυρωθεί ή ανακληθεί ή κριθεί ανίσχυρη, κάτω από ορισμένες συνθήκες, γεγονός που θα επηρεάζε

αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να αγοράσει και να διατηρήσει ακίνητα και κατ' επέκταση την επιχειρηματική της δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο ενδεχομένως να συντρέξει περίπτωση ακύρωσης ή ανάκλησης της απόκτησης ακινήτων από την Εταιρεία. Από τις διατάξεις αυτές προβλέπεται, μεταξύ άλλων, το δικαίωμα άσκησης ανακοπής από τον καθού η εκτέλεση ή άλλα πρόσωπα που μετέχουν στην εκτελεστική διαδικασία που σε περίπτωση που γίνει δεκτή, δύναται να οδηγήσει σε ακύρωση του πλειστηριασμού και συνεπεία τούτου στην απώλεια της κυριότητας της Εταιρείας επί ακινήτων της.

Αντίστοιχο δικαίωμα άσκησης τριτανακοπής προβλέπεται και σε τρίτους που επικαλούνται δικαιώματα στο εκπλειστηριασθέν. Επίσης, οι διατάξεις περί καταδολίευσης δανειστών, πτωχευτικής ανάκλησης, ελαττωμάτων στη βούληση των συμβαλλομένων μερών, απαγόρευσης διάθεσης συγκεκριμένων κατηγοριών ακινήτων ή απαγόρευση διάθεσης που επιβάλλεται εκ του νόμου ή με δικαστική απόφαση σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, αντίθεσης σε διατάξεις ελληνικού αναγκαστικού δικαίου που αφορούν σε ακίνητα ή περιορισμών κυριότητας σε συγκεκριμένες περιοχές της Ελλάδας μπορούν να οδηγήσουν σε απώλεια της κυριότητας της Εταιρείας επί των ακινήτων της. Δεν υπάρχουν εγγυήσεις ότι οι αγορές ακινήτων από την Εταιρεία δεν θα ακυρωθούν ή ανακληθούν από ελληνικό δικαστήριο.

Τυχόν τέτοιες αποφάσεις θα επηρέαζαν δυσμενώς τη στρατηγική εξαγορών της Εταιρείας, τις επιχειρηματικές της δραστηριότητες, και τα οικονομικά αποτελέσματά της. Ταυτόχρονη επέλευση τέτοιων γεγονότων σε σημαντικό βαθμό, εφόσον το/-α ακίνητο/-α αποτελεί/-ούν σημαντικό μέρος της αξίας του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, θα επηρέαζε αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, τα αποτελέσματα, τη χρηματοοικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της Εταιρείας, και κατ' επέκταση τη δυνατότητα διανομής μερίσματος στους μετόχους της.

Οι μακροοικονομικές συνθήκες και η πολιτική κατάσταση που θα επικρατούν τα επόμενα χρόνια στην Ελλάδα, ενδέχεται να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην επιχειρηματική δραστηριότητα και τα έσοδα των μισθωτών των γραφειακών χώρων και καταστημάτων της Εταιρείας, με άμεσο αντίκτυπο στα αποτελέσματα και την κερδοφορία της Εταιρείας.

2.1.3 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Χρηματοδότηση των Δραστηριοτήτων του Ομίλου

1. Ενδεχόμενη μη συμμόρφωση του Ομίλου με περιοριστικές ρήτρες (covenants) και άλλες υποχρεώσεις του που απορρέουν από υφιστάμενες ή/και μελλοντικές συμβάσεις χρηματοδότησής του, θα μπορούσαν να οδηγήσουν σε καταγγελία των εν λόγω χρηματοδοτικών συμβάσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) των χρηματοδοτικών συμβάσεων, η οποία θα μπορούσε να θέσει σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτές τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσει αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

Ο Όμιλος, στο πλαίσιο, της υλοποίησης των επενδυτικών σχεδίων που αφορούν τη δραστηριότητά και τη χρηματοδότηση, μεταξύ άλλων, της πρόσφατης επένδυσης στον μητροπολιτικό πόλο Ελληνικού, έχει συνάψει χρηματοδοτικές συμβάσεις και ενδέχεται στο μέλλον να προβεί στη σύναψη περαιτέρω χρηματοδοτικών συμβάσεων.

Οι συμβάσεις χρηματοδότησης παρέχουν συνήθως στις δανείστριες τράπεζες, μεταξύ άλλων, και σταυροειδή δικαιώματα καταγγελίας (cross default) σύμφωνα με τα οποία η αθέτηση όρων άλλων χρηματοδοτικών συμβάσεων ενεργοποιεί το δικαίωμα των δανειστών να καταγγείλουν τις συμβάσεις αυτές. Η υφιστάμενη χρηματοδοτική σύμβαση περιλαμβάνει περιοριστικές ρήτρες και ρήτρες σταυροειδούς αθέτησης των υποχρεώσεων (cross-default).

Οι κίνδυνοι που περιγράφονται στην παρούσα ενότητα, συμπεριλαμβανομένων των μακροοικονομικών κινδύνων και γεγονότων εκτός ελέγχου του Ομίλου, θα μπορούσαν να επηρεάσουν την ικανότητα του Ομίλου να συμμορφώνεται με περιοριστικές ρήτρες που ενσωματώνονται στους όρους των συμβάσεων χρηματοδότησης.

Σημειώνεται ότι υφίστανται προσημειώσεις υποθήκης εγγεγραμμένα επί του συνόλου των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, η συνολική εύλογη αξία των οποίων την 30.06.2023 ανερχόταν σε €135,93 χιλ. βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων εκτιμητών.

Η τυχόν μη συμμόρφωση με οποιαδήποτε από τις περιοριστικές ρήτρες σε υφιστάμενες ή μελλοντικές συμβάσεις, και τυχόν αδυναμία του να θεραπεύσει τους όρους που παραβιάζονται, θα μπορούσε να οδηγήσει σε αθέτηση υποχρεώσεων και, περαιτέρω, σε σταυροειδή αθέτηση των υποχρεώσεων (cross-default) του Ομίλου με συνέπεια την αναστολή χρηματοδότησης από τους δανειστές ή και ακόμα την καταγγελία των συμβάσεων χρηματοδότησης. Σε μία τέτοια περίπτωση δεν μπορεί να υπάρξει διαβεβαίωση ότι ο Όμιλος θα μπορέσει να δημιουργήσει επαρκείς ταμειακές ροές ή να εξασφαλίσει με άλλους τρόπους, όπως ενδεικτικά ενίσχυση ιδίων κεφαλαίων ή/και διάθεση περιουσιακών στοιχείων, τα αναγκαία κεφάλαια προκειμένου να τηρήσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις. Τα παραπάνω θα μπορούσαν ενδεχομένως να οδηγήσουν τους πιστωτές να απαιτήσουν την άμεση επιστροφή του συνόλου του δανεισμού τους, να λάβουν μέτρα για την είσπραξη των απαιτήσεων τους, καθώς και μέτρα για την ικανοποίησή τους από εξασφαλίσεις που έχουν στη διάθεσή τους, όπου συντρέχει κατά περίπτωση, και επομένως, θα μπορούσαν να θέσουν σε κίνδυνο την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να ανταποκριθούν στις δανειακές υποχρεώσεις τους, καθιστώντας άμεσα πληρωτέες τις σχετικές υποχρεώσεις και να επηρεάσουν αρνητικά τις προοπτικές του Ομίλου.

2.1.4 Κίνδυνοι που σχετίζονται με τη Φορολογία, το Νομικό και Κανονιστικό Καθεστώς

1. Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή/και σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί ως ελληνική Α.Ε.Ε.Α.Π. και οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων και υπόκεινται σε ετήσιο φόρο που υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους πλέον διαθεσίμων και ισοδύναμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων που δημοσιεύονται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π., με συντελεστή 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος ποσοστού παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ανέρχεται σε 4%¹⁶. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται σε δύο δόσεις, εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου εκάστου έτους. Αλλαγές στην ελληνική ή ενωσιακή φορολογική νομοθεσία ή οι αλλαγές στο επιτόκιο παρέμβασης της ΕΚΤ ενδέχεται να αυξήσουν την φορολογία των Α.Ε.Ε.Α.Π. ή να επιφέρουν τροποποίηση στο ειδικό φορολογικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και να επηρεάσουν την ικανότητα της Εταιρείας να επιτύχει τους επενδυτικούς και χρηματοοικονομικούς της στόχους. Η ελληνική φορολογική νομοθεσία είναι πολύπλοκη και υπόκειται σε υποκειμενικές αξιολογήσεις και ερμηνευτικές αποφάσεις.

Οι φορολογικές αρχές μπορεί να μην συμφωνούν με την ερμηνεία της Εταιρείας, ή με τις θέσεις που έχει λάβει ή σκοπεύει να λάβει σχετικά με τους φορολογικούς νόμους που ισχύουν για τη συνήθη δραστηριότητά της ή/και για έκτακτες εταιρικές πράξεις. Σε περίπτωση που οι φορολογικές αρχές αντιταχθούν στην ερμηνεία της Εταιρείας, η Εταιρεία θα μπορούσε να αντιμετωπίσει μακροχρόνιες φορολογικές διαδικασίες που θα μπορούσαν να οδηγήσουν στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων και να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας. Είναι, επίσης, πιθανόν ακούσια ή για λόγους πέρα από τον έλεγχο της Εταιρείας, να παραλείψει να συμμορφωθεί με ορισμένους φορολογικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με μια συγκεκριμένη συναλλαγή. Αυτό μπορεί να έχει αρνητικό φορολογικό αντίκτυπο και μπορεί επίσης να οδηγήσει στην επιβολή προστίμων ή κυρώσεων. Ως εκ τούτου, δεν μπορεί να αποκλειστεί το ενδεχόμενο οι ισχυρισμοί των φορολογικών αρχών να προκαλέσουν επαχθή και μακρά φορολογική διένεξη και την καταβολή σημαντικών ποσών για φόρους, ποινές και τόκους υπερημερίας. Αυτό μπορεί να επηρεάσει αρνητικά την επιχειρηματική δραστηριότητα, την οικονομική κατάσταση και τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας.

Τυχόν μεταβολές στη φορολογική νομοθεσία ή σε θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής σχετικά με την εφαρμογή ή την ερμηνεία της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως εάν εφαρμόζονται αναδρομικά, θα μπορούσαν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις στο υφιστάμενο επιχειρηματικό μοντέλο και σημαντικές

¹⁶https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

δυσμενείς επιπτώσεις στα λειτουργικά αποτελέσματα, την επιχειρηματική δραστηριότητα και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

2. Η Εταιρεία υπόκειται σε σύνθετη και εκτενή νομοθεσία, περιλαμβανομένων ειδικών νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων που αφορούν τις Α.Ε.Ε.Α.Π., τη νομοθεσία που εφαρμόζεται στους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων και στην εποπτεία των αρμόδιων ρυθμιστικών αρχών. Τυχόν μελλοντικές τροποποιήσεις του ως άνω θεσμικού πλαισίου ή διαφοροποίηση της νομολογίας ή/και της αρμόδιας διοικητικής αρχής ως προς την ερμηνεία υφιστάμενων νομοθετημάτων, ή/και τυχόν αδυναμία συμμόρφωσης της Εταιρείας ως αποτέλεσμα ανεπαρκών ή άλλως αναποτελεσματικών διαδικασιών, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας.

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συμμορφώνεται με τις απαιτήσεις που επιβάλλει ο Ν. 2778/1999 και ο Ν. 4209/2013 (περί οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων), ενώ οι σχετικές κανονιστικές διατάξεις σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τις επιτρεπόμενες επενδύσεις, την αποτίμηση αυτών, τις ασφαλιστικές καλύψεις, τη διανομή μερισμάτων, την εταιρική διακυβέρνηση, την οργανωτική διάρθρωση, τη διαχείριση κινδύνων, την αποφυγή σύγκρουσης συμφερόντων, την κανονιστική συμμόρφωση, τον εσωτερικό έλεγχο και τις αμοιβές προσωπικού (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.4 «Θεσμικό Πλαίσιο» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Επιπλέον, η Εταιρεία οφείλει να συμμορφώνεται με τους ελληνικούς και ενωσιακούς νόμους και κανονισμούς, καθώς και με τους νόμους οποιασδήποτε άλλης δικαιοδοσίας στην οποία ενδέχεται να διατηρεί περιουσιακά στοιχεία, οι οποίοι σχετίζονται, μεταξύ άλλων, με τα ακίνητα, τη χρήση της γης, την ανάπτυξη, τη χωροταξία, το πολεοδομικό καθεστώς, κανόνες για την υγεία, την ασφάλεια και τη στατικότητα και την περιβαλλοντική συμμόρφωση.

Επιπλέον, κάποια από τα ακίνητα περιουσιακά στοιχεία στα οποία επενδύει ενδέχεται να υπόκεινται σε συγκεκριμένους νόμους και κανονισμούς εφαρμοστέους στα ακίνητα αυτά. Οι εν λόγω νόμοι και κανονισμοί συχνά παρέχουν ευρεία διακριτική ευχέρεια στις διοικητικές αρχές. Επιπλέον, όλοι αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί υπόκεινται σε αλλαγές (ορισμένες εκ των οποίων ενδέχεται να έχουν αναδρομική ισχύ), οι οποίες, μεταξύ άλλων, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τις υπάρχουσες οικοδομικές άδειες, το κόστος ιδιοκτησίας, την αξία των περιουσιακών στοιχείων ή/και τα έσοδα από μισθώματα και τη διαχείριση των ακινήτων.

Οι αλλαγές αυτές ενδέχεται επίσης να επηρεάσουν αρνητικά την ικανότητα της Εταιρείας να κάνει χρήση ενός ακινήτου όπως είχε αρχικά προβλεφθεί και να την αναγκάσει να επιβαρυνθεί με αυξημένες κεφαλαιουχικές δαπάνες ή λειτουργικά έξοδα για να διασφαλιστεί η συμμόρφωση με τους νέους ισχύοντες νόμους ή κανονισμούς, τις οποίες (δαπάνες) ενδέχεται να μην είναι σε θέση να ανακτήσει από τους μισθωτές. Νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις στις οποίες υπόκειται ή ενδέχεται να υπαχθεί στο μέλλον η Εταιρεία, είναι δυνατόν να περιορίσουν μελλοντικά τις δραστηριότητες και τις επενδύσεις της και να έχουν αρνητικό αντίκτυπο στην ικανότητά της να λαμβάνει αποφάσεις σχετικά με τις δραστηριότητές της.

Οι ανωτέρω παράγοντες ενδέχεται να έχουν ουσιώδη δυσμενή επίπτωση στα λειτουργικά αποτελέσματα και στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Επιπροσθέτως, οι νομοθετικές και κανονιστικές ρυθμίσεις που εφαρμόζονται, επί του παρόντος, στην Εταιρεία μπορεί μελλοντικά να τροποποιηθούν. Η Εταιρεία δεν είναι σε θέση να προβλέψει κατά πόσο ή πότε είτε θα τροποποιηθούν ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή θα θεσπιστούν στο μέλλον νέες νομοθετικές και κανονιστικές πράξεις, καθώς και τι αντίκτυπο, εάν υπάρξει, θα μπορούσαν να έχουν τροποποιήσεις σε ήδη θεσπισθείσες ρυθμίσεις ή μελλοντικές νέες πράξεις. Παρά τις προσπάθειες της Εταιρείας να διατηρεί αποτελεσματικές διαδικασίες συμμόρφωσης και να συμμορφώνεται με τις εφαρμοστέες νομοθετικές και κανονιστικές διατάξεις, οι σχετικές διαδικασίες συμμόρφωσης ενδέχεται να είναι ανεπαρκείς ή άλλως αναποτελεσματικές, λόγω, μεταξύ άλλων, διατάξεων που επιδέχονται πολλαπλών ερμηνειών ή είναι υπό διαμόρφωση ή εξαιτίας μιας μεταβολής στην ερμηνεία ή στην εφαρμογή νομοθετικών ή κανονιστικών διατάξεων από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της, γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας. Οι εφαρμοστέοι νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως ισχύουν επί του παρόντος και όπως εκάστοτε τροποποιούνται, επιβάλλουν ευθύνες και δυνητικές υποχρεώσεις στους ιδιοκτήτες επενδυτικών ακινήτων (συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων που επήλθαν ή γεννήθηκαν πριν από την απόκτηση των εν λόγω ακινήτων). Οι εν λόγω ευθύνες και υποχρεώσεις ενδέχεται να οδηγήσουν σε σημαντικά έξοδα για τον εντοπισμό των θεμάτων, την απομάκρυνση ή αποκατάσταση, ανεξάρτητα από το εάν οι σχετικοί κίνδυνοι ή ζημιές στο περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό προκλήθηκαν από την Εταιρεία.

Επιπλέον, οι υποχρεώσεις αυτές θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τη δυνατότητα της Εταιρείας να κατασκευάζει, να διαχειρίζεται, να πωλεί, να εκμισθώνει ή να αναπτύξει ένα ακίνητο ή να δανειστεί χρησιμοποιώντας την ακίνητη περιουσία της ως εξασφάλιση. Σύμφωνα με τους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς που ισχύουν στις χώρες που δραστηριοποιείται η Εταιρεία, ο υφιστάμενος ή προηγούμενος ιδιοκτήτης ή εκμισθωτής ακινήτου μπορεί να ευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, για το κόστος της αφαίρεσης ή της αποκατάστασης επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών που βρίσκονται επί, υπό ή εντός τέτοιων ακινήτων. Αυτές οι δαπάνες θα μπορούσαν να είναι σημαντικές. Οι σχετικοί νόμοι συχνά προβλέπουν την ευθύνη ανεξάρτητα από το αν ο ιδιοκτήτης γνώριζε ή ήταν υπεύθυνος για την παρουσία τέτοιων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι μπορούν επίσης να επιβάλλουν περιορισμούς στον τρόπο με τον οποίο μπορεί να χρησιμοποιηθεί η ιδιοκτησία ή να λειτουργούν οι επιχειρήσεις και οι περιορισμοί αυτοί ενδέχεται να απαιτούν σημαντικές δαπάνες ή να εμποδίζουν την Εταιρεία να συνάψει μισθώσεις με υποψήφιους μισθωτές που μπορεί να επηρεάζονται από τέτοιους νόμους. Ενδέχεται να επιβληθούν στην Εταιρεία πρόστιμα, διοικητικές ποινές ή άλλες κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσης. Τρίτα μέρη ενδέχεται να ζητήσουν αποζημίωση από την Εταιρεία για σωματικές βλάβες ή υλικές ζημιές που σχετίζονται με την έκθεση σε επιβλαβείς ουσίες.

Τα ακίνητα της Εταιρείας υπόκεινται σε διάφορους νόμους και κανονισμούς της ΕΕ και των κρατών μελών της, καθώς και άλλων συναφών δικαιοδοσιών που σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος και την υγεία και ασφάλεια. Σύμφωνα με τους ως άνω νόμους και κανονισμούς, ενδέχεται να ζητηθεί από την Εταιρεία να αποκτήσει και να διατηρήσει περιβαλλοντικές πιστοποιήσεις και οποιαδήποτε αδυναμία να πράξει το ανωτέρω μπορεί να επιφέρει πρόστιμα, άλλες ποινές ή διοικητικές κυρώσεις, πρόσθετες δαπάνες και δυνητική έκθεση σε δικαστικές διενέξεις. Επιπλέον, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανονισμούς της ΕΕ, η Εταιρεία ενδέχεται να ευθύνεται για τα ακίνητα που της ανήκουν ή μισθώνονται από αυτή σχετικά με τον εντοπισμό, την αφαίρεση ή την αποκατάσταση ρυπογόνων ουσιών, συμπεριλαμβανομένων επικίνδυνων ή τοξικών ουσιών, όπως ο αμίαντος που υπάρχει στα κτίρια, εάν οι περιβαλλοντικές υποχρεώσεις προκύψουν ή εντοπιστούν στο μέλλον. Οι περιβαλλοντικοί νόμοι και κανονισμοί ενδέχεται να επιβάλλουν αυστηρές υποχρεώσεις που καθιστούν την Εταιρεία υπόχρεη, ανεξάρτητα από τυχόν αμέλεια ή πταίσμα της, και θα μπορούσαν να την καταστήσουν υπεύθυνη για τις πράξεις ή τις συνέπειες που προκαλούνται από άλλους ή ακόμη και για πράξεις που τελούσαν σε συμμόρφωση με όλους τους ισχύοντες νόμους κατά το χρόνο διενέργειάς τους. Επιπλέον, τα ακίνητα που έχουν υποστεί μόλυνση ενδέχεται να υποστούν μειώσεις στην αξία τους.

Οι ισχύοντες νόμοι και κανονισμοί για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό μπορούν επίσης να αποτελέσουν τη βάση για υποχρεώσεις έναντι τρίτων για προσωπική ή άλλου τύπου ζημία (για παράδειγμα, στην περίπτωση της περιβαλλοντικής νομοθεσίας, ως αποτέλεσμα της εκπομπής ή διαρροής ρυπογόνων προϊόντων). Σε περίπτωση που ο έλεγχος δέουσας επιμέλειας δεν αναδείξει ή δεν αξιολογήσει σωστά τυχόν σοβαρά ελαττώματα ή υποχρεώσεις, συμπεριλαμβανομένων των περιβαλλοντικών υποχρεώσεων, που δεν καλύπτονται από τα έσοδα από την ασφάλιση, η Εταιρεία ενδέχεται να χρειαστεί να επιβαρυνθεί οικονομικά για τα ως άνω ελαττώματα ή υποχρεώσεις.

Ως αποτέλεσμα των εφαρμοστέων νόμων και κανόνων για το περιβάλλον, την υγεία, την ασφάλεια, τη στατικότητα και τον πολεοδομικό σχεδιασμό, η Εταιρεία ενδέχεται να επωμισθεί υποχρεώσεις ή να υποβληθεί σε αυξημένο κόστος ή περιορισμούς σχετικά με τη χρήση ή τη διάθεση των ακινήτων της,

γεγονός το οποίο ενδέχεται να επηρεάσει δυσμενώς τα λειτουργικά αποτελέσματα και τη χρηματοοικονομική κατάστασή της.

2.2 Παράγοντες κινδύνου που σχετίζονται με τις μετοχές της Εταιρείας

1. Η τιμή της μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει διακυμάνσεις, που οφείλονται όχι μόνο στην δραστηριότητα και την χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας αλλά είναι αποτέλεσμα πολλών παραγόντων, πολλοί από τους οποίους διαφεύγουν του ελέγχου της Εταιρείας.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι περιουσιακό στοιχείο που ενέχει κίνδυνο δεδομένου ότι οι αποδόσεις δεν είναι εγγυημένες αλλά αναμενόμενες και εξαρτώνται από την πιθανότητα επέλευσης ενός πλήθους γεγονότων που αφορούν όχι μόνο την πορεία της Εταιρείας και του Ομίλου αλλά και γενικότερες χρηματιστηριακές συνθήκες.

2. Η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών μπορεί να διαμορφωθεί σε επίπεδα χαμηλότερα της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών που θα εκδοθούν στο πλαίσιο της Αύξησης.

Επιπρόσθετα, ενδεχόμενη έντονη μεταβλητότητα στην τιμή των Μετοχών, μπορεί να οδηγήσει σε απώλεια μέρους ή και του συνόλου του επενδυμένου κεφαλαίου για τον κάτοχό τους. Επιπλέον, η χρηματιστηριακή τιμή της Μετοχής της Εταιρείας ενδέχεται να παρουσιάσει εκτεταμένη διακύμανση μελλοντικά, ως αποτέλεσμα πλήθους παραγόντων όπως τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου, η επιτυχής εφαρμογή της στρατηγικής και πολιτικής της Εταιρείας, οι συνθήκες της χρηματιστηριακής αγοράς και εν γένει της ελληνικής οικονομίας, η πολιτική αστάθεια, η ενδεχόμενη ρευστοποίηση σημαντικού αριθμού κοινών μετοχών από υφιστάμενους ή μελλοντικούς μετόχους, η γεωπολιτική αστάθεια, τρομοκρατικές ενέργειες στην Ελλάδα ή στις γείτονες χώρες. Οι παραπάνω παράγοντες ενδέχεται να επηρεάσουν δυσμενώς την τιμή διαπραγμάτευσης των Μετοχών.

3. Πωλήσεις σημαντικού αριθμού μετοχών από οποιονδήποτε βασικό μέτοχο ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου από την Εταιρεία ή το ενδεχόμενο τέτοιων ενεργειών, ενδέχεται να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των Μετοχών της Εταιρείας.

Η πώληση σημαντικού αριθμού Μετοχών της Εταιρείας στο μέλλον ή τυχόν μελλοντικές αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου, ή ακόμη και το ενδεχόμενο πραγματοποίησης τέτοιων ενεργειών, θα μπορούσαν να προκαλέσουν τη μείωση της χρηματιστηριακής τιμής των Μετοχών, καθώς ο όγκος της διαπραγμάτευσης επηρεάζει αντιστρόφως ανάλογα κατά προσέγγιση την τιμή μιας Μετοχής. Η μείωση αυτή θα μπορούσε να υπονομεύσει τη δυνατότητα των λοιπών μετόχων να πωλήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας από καιρό εις καιρόν ή τουλάχιστον τη δυνατότητά τους να τις πωλήσουν σε τιμή που θεωρούν εύλογη. Επιπρόσθετα, σε ένα τέτοιο ενδεχόμενο, η Εταιρεία δεν μπορεί να διασφαλίσει τους μετόχους ότι θα υπάρξει επαρκής ζήτηση στη χρηματιστηριακή αγορά ώστε να μπορέσουν να πωλήσουν τις μετοχές τους τη χρονική στιγμή που επιθυμούν ακόμα και σε μη εύλογη αξία. Σημειώνεται ωστόσο, ότι οι υφιστάμενοι μέτοχοι Τρύφων Νάτσης, Δέσποινα Παντοπούλου, J.D. Saussure, S. Roden δηλώνουν ότι για χρονικό διάστημα 180 ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών δεν θα προβούν, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου). Περαιτέρω οι άνωθεν υφιστάμενοι μέτοχοι δεσμεύονται, κατά το ανωτέρω χρονικό διάστημα, να μην προτείνουν, και σε περίπτωση που προταθεί, να ασκήσουν τα δικαιώματα ψήφου των Μετοχών κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να καταψηφίσουν οποιαδήποτε πρόταση αύξησης μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας ή έκδοσης τίτλων μετατρέψιμων ή ανταλλάξιμων με Μετοχές της Εταιρείας ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια που θα είχε ανάλογο οικονομικό αποτέλεσμα (με εξαίρεση αυξήσεις κεφαλαίου που προβλέπονται από το νόμο). Αντίστοιχα, μετά το πέρας των 180 ημερών και για το διάστημα έως το πέρας του ενός έτους από την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών, οι εν λόγω μέτοχοι δηλώνουν ότι για το 25% των μετοχών που έκαστος κατέχει δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε διάθεση, πώληση ή

ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου).

4. Η καταβολή μερίσματος στο μέλλον δεν μπορεί να διαβεβαιωθεί από την Εταιρεία.

Σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και το άρθρο 35 του καταστατικού της Εταιρείας, η Εταιρεία διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50,00% των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της. Περαιτέρω η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ. αποφάσισε ομόφωνα την διάθεση στους μετόχους, ετησίως, τουλάχιστον του ενενήντα τοις εκατό (90%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας. Ωστόσο, σύμφωνα με τις ίδιες παραπάνω διατάξεις επιτρέπεται υπό προϋποθέσεις η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος από την Εταιρεία είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολογήτου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της. Η καταβολή μερισμάτων στους μετόχους μετά από απόφαση του Δ.Σ. και της Γ.Σ. των μετόχων εξαρτάται τόσο από τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας όσο και από την οικονομική της κατάσταση. Επομένως, η Εταιρεία δεν μπορεί να επιβεβαιώσει την καταβολή μερίσματος στο μέλλον με συνέπεια οι μέτοχοι να ενδέχεται να απωλέσουν το αναμενόμενο όφελος.

5. Οι μετοχές δεν έχουν διαπραγματευτεί ξανά δημοσίως και δεν υπάρχει εγγύηση ότι θα αναπτυχθεί μια ενεργή και ρευστή αγορά για αυτές. Καθώς οι Μετοχές της Εταιρείας δεν έχουν τεθεί στο παρελθόν σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά, δεν υπάρχει εγγύηση ότι θα αναπτυχθεί ή θα διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά ικανή για τη ρευστοποίηση των Μετοχών της Εταιρείας μετά την Εισαγωγή.

Συγκεκριμένα, πολλοί επενδυτές ενδέχεται να επιλέξουν να διατηρήσουν τις Μετοχές της Εταιρείας που θα κατέχουν μετά την Εισαγωγή τους στο Χ.Α. για παρατεταμένη περίοδο. Στην περίπτωση που δεν αναπτυχθεί ή δεν διατηρηθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η ρευστότητα και η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να επηρεαστούν δυσμενώς, με αποτέλεσμα να αποτελέσουν εμπόδιο στην επικερδή και εμπρόθεσμη έξοδο των επενδυτών από την επένδυσή τους στις Μετοχές της Εταιρείας ή και να την παρεμποδίσουν εντελώς για εκτεταμένο χρονικό διάστημα. Ακόμη και στην περίπτωση που αναπτυχθεί ενεργή χρηματιστηριακή αγορά, η χρηματιστηριακή τιμή των Μετοχών της Εταιρείας ενδέχεται να μην αντικατοπτρίζει την αξία της Εταιρείας. Ως εκ τούτου, οι επενδυτές ενδέχεται να πωλήσουν τις μετοχές τους σε αξία μικρότερη από την Τιμή Διάθεσης.

6. Τα συμφέροντα των βασικών μετόχων της Εταιρείας ενδέχεται να συγκρούονται με τα συμφέροντα άλλων μετόχων ή με αυτά της Εταιρείας.

Οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας Τρύφων Νάτσης & Δέσποινα Παντοπούλου, οι οποίοι κατέχουν σήμερα έκαστος το 33,33% (ήτοι συνολικά από κοινού κατέχουν ποσοστό 66.66%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, έχουν δηλώσει στην Εταιρεία την ύπαρξη μεταξύ τους συμφωνίας για τη συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου επί του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν και κατά συνέπεια ελέγχουν από κοινού την Εταιρεία ως κατέχοντες την πλειοψηφία των δικαιωμάτων ψήφου, υπό την έννοια του Ν.3556/2007. Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης εκτιμάται ότι θα κατέχουν από κοινού συνολικά ποσοστό 50,64%, επί του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας. Συνεπεία αυτού, θα συνεχίσουν να έχουν σημαντική επιρροή στις αποφάσεις που λαμβάνονται από τους μετόχους κατόπιν ψηφοφορίας, μεταξύ των οποίων, αυξήσεις του μετοχικού κεφαλαίου και τροποποιήσεις στο καταστατικό της Εταιρείας, καθώς και στην εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, τη διανομή μερίσματος, την πραγματοποίηση συγχωνεύσεων, εξαγορών και λοιπών συναφών εταιρικών πράξεων. Οι βασικοί μέτοχοι ασκώντας τον έλεγχο επί της Εταιρείας ενδέχεται να ασκήσουν τα δικαιώματα ψήφου από τις μετοχές που ελέγχουν κατά τρόπο με τον οποίο δεν θα συμφωνούν έτεροι μέτοχοι ή κατά τρόπο που δεν είναι προς το συμφέρον έτερων μετόχων. Αυτή η συγκέντρωση μετοχών θα μπορούσε επίσης να επηρεάσει δυσμενώς την εμπορευσιμότητα και τη χρηματιστηριακή τιμή των μετοχών της Εταιρείας ή

να καθυστερήσει ή να εμποδίσει μία αλλαγή ελέγχου, η οποία άλλως ενδέχεται να ήταν επωφελής για τους λοιπούς μετόχους της Εταιρείας.

Η Εταιρεία θεωρεί πως κατά τον τρέχοντα χρόνο δεν υφίσταται κίνδυνος σύγκρουσης μεταξύ των συμφερόντων της και αυτών των βασικών μετόχων της Εταιρείας, καθώς οι λοιπές εταιρείες στις οποίες συμμετέχουν οι βασικοί μέτοχοι της έχει διαφορετικό αντικείμενο από αυτό της Εταιρείας και απευθύνονται σε διαφορετική πελατειακή βάση. Επιπλέον, η Διοίκηση της Εταιρείας μεριμνά για την αποφυγή ή την προσήκουσα αντιμετώπιση πιθανής σύγκρουσης συμφερόντων του Διοικητικού Συμβουλίου ή μελών του ή βασικών μετόχων με τα συμφέροντα της Εταιρείας, με την υιοθέτηση κανόνων διαφάνειας και εποπτείας των συναλλαγών της και την προστασία του απορρήτου κρίσιμων πληροφοριών που μπορεί να επηρεάσουν την τιμή της μετοχής, την εικόνα, τη λειτουργία και την ανταγωνιστικότητα της Εταιρείας. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και εφαρμόζει πολιτική πρόληψης και αντιμετώπισης καταστάσεων σύγκρουσης συμφερόντων, η οποία αποτελεί παράρτημα και αναπόσπαστο τμήμα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος, εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 08.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της (βλ. σχετικά Ενότητα 3.4.7 «Εταιρική Διακυβέρνηση»).

7. Το Χρηματιστήριο Αθηνών παρουσιάζει μικρότερη ρευστότητα σε σχέση με άλλα μεγάλα χρηματιστήρια. Το γεγονός αυτό μπορεί να επηρεάσει την τιμή διαπραγμάτευσης και την εμπορευσιμότητα των μετοχών εταιρειών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών, περιλαμβανομένης της τιμής διαπραγμάτευσης και της ρευστότητας των Μετοχών της Εταιρείας

Η μόνη αγορά διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας θα είναι η Ρυθμιζόμενη Αγορά (Κύρια Αγορά) του Χ.Α., η οποία παρουσιάζει μειωμένη ρευστότητα και εντονότερη μεταβλητότητα των τιμών των μετοχών, σε σχέση με άλλες σημαντικές χρηματιστηριακές αγορές της υπόλοιπης Ευρώπης. Ως εκ τούτου, οι κάτοχοι Μετοχών ίσως να αντιμετωπίσουν δυσκολίες στην αγορά και πώλησή τους, ειδικά στην περίπτωση που επιθυμούν να συναλλαχθούν σε μεγάλους όγκους.

3. ΕΓΓΡΑΦΟ ΑΝΑΦΟΡΑΣ**3.1 Εκθέσεις Εμπειρογνομώνων****3.1.1 Εργασίες της Ελεγκτικής Εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών**

Στο πλαίσιο σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΔ και τον Ν. 4706/2020, όπως ισχύουν, κατόπιν σχετικής εντολής του Συμβούλου Έκδοσης, διενεργήθηκαν από τον ανεξάρτητο ορκωτό ελεγκτή λογιστή κ. Βασίλειο Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39701), της εταιρείας DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ, οι ακόλουθες ελεγκτικές εργασίες:

Α. Συντάχθηκε η από 28.11.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την Deloitte, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, δεν προέκυψαν ευρήματα

Β. Συντάχθηκε η από 28.11.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης, επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, που περιλαμβάνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, το συμπέρασμα της οποίας περιλαμβάνεται αυτούσιο στην ενότητα 4.1.2 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης». Από τη διενέργεια των εν λόγω διαδικασιών από την Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, όπως περιγράφονται στην εν λόγω έκθεσή της, προκύπτει ότι η σχετική Δήλωση της Διοίκησης έχει διατυπωθεί κατάλληλα από κάθε ουσιώδη άποψη και είναι εύλογα διατυπωμένη στην Ενότητα 4.1.2 “Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης” του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζεται από τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.

Η Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών συναινεί στη διάθεση στο επενδυτικό κοινό των ανωτέρω Α-Β εκθέσεων και την παράθεση στο Ενημερωτικό Δελτίο των συμπερασμάτων τους (βλέπε ενότητα 3.14 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

3.1.2 Νομικός Έλεγχος

Για τους σκοπούς σύνταξης του Ενημερωτικού Δελτίου, σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129, και τους κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμούς (ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980 και το Ν.4706/2020 , όπως ισχύουν, ανατέθηκε από το Σύμβουλο Έκδοσης στη Δικηγορική εταιρεία «Σαρδελάς -Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία» (Α.Μ. Δ.Σ.Α. 80109), οδός Παπαδιαμαντοπούλου 8, Αθήνα, 115 28, τηλ.: 210 7296550 όπως εκπροσωπείται νόμιμα από τον διαχειριστή εταίρο της, κ. Παναγιώτη Σαρδελά (Α.Μ.Δ.Σ.Π. 2800) ο Νομικός Έλεγχος. Αντικείμενο του Νομικού Ελέγχου είναι η Εκδότρια και η θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» για τη χρονική περίοδο 01.01.2020 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Από το Νομικό Έλεγχο που διενεργήθηκε στην Εκδότρια και τη θυγατρική της με βάση τα έγγραφα, πιστοποιητικά, επιστολές, δηλώσεις, βεβαιώσεις και λοιπά έγγραφα στοιχεία που έθεσε στη διάθεση του Νομικού Ελεγκτή η Εκδότρια για την ίδια και τη θυγατρική της, ο Νομικός Ελεγκτής συνέταξε την από 28.11.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου, στην οποία βεβαίωσε, μεταξύ άλλων, ότι

- πληρούνται όλες οι νομικές προϋποθέσεις για την εισαγωγή των Μετοχών στο Χ.Α., έτσι όπως αυτές αναφέρονται στο Ν.3371/2005 και τον Κανονισμό του Χ.Α. όπως ισχύουν σήμερα,
- δεν έχει παραλειφθεί από το Ενημερωτικό Δελτίο ουσιώδες νομικό ζήτημα ή πληροφορία νομικής φύσεως, που άπτεται του Νομικού Ελέγχου, σύμφωνα με τους νόμους και τους κανόνες που διέπουν τη σύνταξή του, που θα έπρεπε να έχουν περιληφθεί σε αυτό, σύμφωνα με το Ν. 4706/2020, σε συνδυασμό με την εν γένει χρηματιστηριακή νομοθεσία τον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και τους κατ’ εξουσιοδότηση Κανονισμούς(ΕΕ) 2019/979 και (ΕΕ) 2019/980, όπως ισχύουν.
- Από τον έλεγχο που πραγματοποιήθηκε οι πληροφορίες που περιέχει το Ενημερωτικό Δελτίο εξασφαλίζουν την πληρότητα και την ακρίβεια των στοιχείων του Ενημερωτικού Δελτίου που άπτονται του Νομικού Ελέγχου, όπως προβλέπονται στον Κανονισμό (ΕΕ) 2017/1129 και στη χρηματιστηριακή νομοθεσία, όπως ισχύουν,
- Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφωθεί με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις της

εταιρικής διακυβέρνησης, ιδίως του Ν. 4706/2020, του Ν. 4209/2013, του Ν. 4548/2018 (όπως ενδεικτικά των άρθρων 77, 99-101, 109-114, 152 και 153) σε συνδυασμό με τα αναφερόμενα στην με αριθ. πρωτ. 1302/28.4.2017 επιστολή της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς καθώς και σε οποιαδήποτε άλλη μετέπειτα αυτής απόφασή της καθώς και τις αποφάσεις 1/891/30.9.2020, 2/905/3.3.2021, και 916/07.06.2021 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, της Εγκυκλίου 60/2020 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύουν. Επίσης, η Εταιρεία διαθέτει Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020.

Δεν υφίσταται (α) άλλο στοιχείο νομικής φύσης το οποίο τέθηκε υπόψη του Νομικού Ελεγκτή και το οποίο δύναται να επηρεάσει ουσιωδώς την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και το οποίο δεν περιγράφεται επαρκώς στο Ενημερωτικό Δελτίο (β) άλλο γεγονός ή άλλο στοιχείο που να εμποδίζει από νομική άποψη την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή. Η Δικηγορική εταιρεία «Σαρδελάς - Πέτσα» παρέχει τη συναίνεσή της να τεθεί στη διάθεση του επενδυτικού κοινού η Επιστολή Νομικού Ελέγχου και να παρατεθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο τα συμπεράσματα αυτής (βλέπε και ενότητα 3.14 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

3.1.3 Ανεξάρτητοι Εκτιμητές Ακινήτων

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων της Εταιρείας βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών.

Η εκτίμηση της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της κατά την 31.12.2022 και 30.06.2023 προκύπτει από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με αντίστοιχες ημερομηνίες εκτίμησης. Οι εκθέσεις εκτίμησης αφορούν το σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λουΐζης Ριανκούρ 64, Αθήνα, Τ.Κ. 11523, και την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λουΐζης Ριανκούρ 64, Αθήνα, Τ.Κ. 11523 και την εταιρεία Cushman & Wakefield Proprius, η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Σεβαστουπόλεως 154Α, Αθήνα, Τ.Κ 11526. Οι εκθέσεις εκτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής Εταιρείας με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 διενεργήθηκαν από την εταιρεία «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λεωφόρος Βουλιαγμένης 15, Αθήνα 116 36, και την 30.06.2023 διενεργήθηκαν από την «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων», η οποία εδρεύει στην Αθήνα, επί της οδού Λεωφόρος Βουλιαγμένης 15, Αθήνα 116 36.

Η «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003671301000 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 3 και φέρει Α.Φ.Μ. 095422810. Η «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» είναι εγγεγραμμένη στα μητρώα του Εμπορικού και Βιομηχανικού Επιμελητηρίου Αθηνών με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 002795304001 καθώς και στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών με αριθμό μητρώου 12 και φέρει Α.Φ.Μ. 094449269.

Η Εταιρεία με την από 10/06/2022 & 01/07/2022 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας και με την από 10/02/2022 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής της με ημερομηνία εκτίμησης την 31.12.2022 και (βλέπε σχετικά ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»).

Η Εταιρεία με την από 15/05/2023 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας, με την από 24/05/2023 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την Cushman & Wakefield Proprius ζήτησε τη σύνταξη των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας και με την από 27/04/2023 σύμβαση παροχής υπηρεσιών με την «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» ζήτησε τη σύνταξη

των εκθέσεων εκτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής της με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 και (βλέπε σχετικά ενότητα 3.13.4 «Λοιπές Συμβάσεις»).

3.1.4 Δήλωση συμφερόντων της Εκδότριας για τους εμπειρογνώμονες

Η Εταιρεία λαμβάνοντας υπόψιν τις σχετικές δηλώσεις των εμπειρογνώμωνων (της δικηγορικής εταιρείας «Σαρδελας - Πέτσα Δικηγορική Εταιρεία», της ελεγκτικής εταιρείας «Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών» και των ανεξάρτητων εκτιμητών «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «Cushman & Wakefield Proprius» και «ΔΑΝΟΣ Α.Ε. – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων»), και με βάση τα εξής κριτήρια, τα οποία περιλαμβάνονται στις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA (04/03/2021 | ESMA32-382-1138): (α) κυριότητα μετοχών ή και ομολόγων της Εταιρείας, (β) σχέσεις εργασίας ή παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία, (γ) συμμετοχή σε όργανα/ επιτροπές της Εταιρείας, (δ) σχέσεις με χρηματοπιστωτικά ιδρύματα που συμμετέχουν στην παρούσα έκδοση, (ε) άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον εξαρτώμενο από την επιτυχία της έκδοσης και (στ) συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, θεωρεί ότι δεν υφίστανται για τους εμπειρογνώμονες (i) ουσιώδη συμφέροντα σε σχέση με την Εταιρεία και (ii) συμφέροντα, περιλαμβανομένων των συγκρουόμενων, τα οποία είναι ουσιώδη για την έκδοση/προσφορά.

3.2 Ορκωτοί Ελεγκτές

Η Εταιρεία ελέγχεται από τους Τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές - Λογιστές.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020, 31.12.2021, και 31.12.2022 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν ελεγχθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Βασίλειο Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39701) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 22.04.2021, 28.03.2022, και 06.02.2023 αντίστοιχα. Επίσης οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020 – 2022 έχουν εγκριθεί και από τη Γενική Συνέλευση στις 10.09.2021, 12.07.2022 και 15.03.2023 αντίστοιχα. Οι εκθέσεις ελέγχου των χρήσεων που έληξαν την 31.12.2020, 31.12.2021, και 31.12.2022 αντίστοιχα, οι οποίες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών, παρατίθεται στην ιστοσελίδα <https://orilina.com/content/group-financial-statements>.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023 έχουν συνταχθεί από την Εταιρεία βάσει Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) και έχουν επισκοπηθεί από τον Ορκωτό Ελεγκτή – Λογιστή κ. Βασίλειο Χριστόπουλο (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 39701) της εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών. Έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 03.08.2023. Η έκθεση επισκόπησης της περιόδου 01.01-30.06.2023, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτών, παρατίθεται στην ιστοσελίδα <https://orilina.com/content/group-financial-statements>.

Ουδείς από τους τακτικούς Ορκωτούς Ελεγκτές-Λογιστές έχει παραιτηθεί ή ανακληθεί από την άσκηση των καθηκόντων του για την περίοδο που καλύπτουν οι ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες (Χρήσεις 2020, 2021 και 2022 και περίοδος 01.01-30.06.2023) καθώς και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε ενότητα 3.7 «Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου».

3.3 Πληροφορίες σχετικά με τον Εκδότη

Η εταιρεία με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ», με διακριτικό τίτλο «ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.», είναι εταιρεία ειδικού σκοπού επενδύσεων ακίνητης περιουσίας. Η επωνυμία στην αγγλική είναι «ORILINA PROPERTIES Real Estate Investment Company» και ο διακριτικός τίτλος «ORILINA PROPERTIES R.E.I.C.». Η «ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Συνολικά, η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως τόσο με τον Ν. 2778/1999 όσο και με τον Ν. 4209/2013, όπως ισχύουν σήμερα. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται

από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 6 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018 στην Ελλάδα. Η Εταιρεία έχει υποχρέωση εισαγωγής στο Χ.Α. εντός δύο (2) ετών από την σύστασή της, της προθεσμίας αυτής δυνάμενης να παραταθεί για χρονικό διάστημα έως τριάντα έξι (36) μηνών με απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς κατά τους όρους του νόμου. Η παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., που έχει δοθεί με την από 6/962/31.08.2022 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς λήγει στις 14.12.2023.

Επιπλέον, το Διοικητικό Συμβούλιο της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς με την 5/831/6.11.2018 απόφασή του, χορήγησε στην Εταιρεία άδεια λειτουργίας ως Οργανισμού Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου (β) του άρθρου 5 του Ν.4209/2013. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρείες.

Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000. Η Εταιρεία εξαγόρασε το 2022, το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στον Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.

Ο δικτυακός της τόπος είναι <https://orilina.com/> και το τηλέφωνο της Εταιρείας είναι +30 210 729 7078. Οι πληροφορίες που περιλαμβάνονται στον διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου, εκτός εάν οι εν λόγω πληροφορίες είναι ενσωματωμένες στο Ενημερωτικό Δελτίο μέσω παραπομπής.

Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800DTEZE6R8BZ9K19 και της ανατέθηκε από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων.

Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της, έχει οριστεί σε πενήντα (50) χρόνια, ήτοι μέχρι την 14.12.2068.

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται αποκλειστικά στην απόκτηση, μεταβίβαση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας και στη διενέργεια επενδύσεων κατά τα άρθρα 22 και 28 του Ν.2778/1999, όπως εκάστοτε ισχύει, καθώς και στην άσκηση οποιασδήποτε δραστηριότητας οργανισμού εναλλακτικών επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση κατά τα άρθρα 1-53 του Ν.4209/2013, όπως εκάστοτε ισχύει.

Σύμφωνα με το υφιστάμενο νομικό πλαίσιο που διέπει τις Α.Ε.Ε.Α.Π., η Εταιρεία έχει τη δυνατότητα να επενδύει σε όλο το φάσμα του κλάδου της ακίνητης περιουσίας.

Η Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 31.12.2022 ανερχόταν σε € 101,27εκατ., ενώ η Αγοραία Αξία Επενδύσεων ανερχόταν σε €99,65εκατ.. Ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κατοχή του Ομίλου ανέρχονταν σε 13, και η συνολική επιφάνεια τους διαμορφώνεται στα 70.061τ.μ.¹⁷ Εξ' αυτών 5 είναι ακίνητα γραφείων (συνολικής επιφάνειας 33.557 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 33,50 εκατ.), 3 είναι ακίνητα καταστημάτων (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 10.970 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 36,73 εκατ.), 2 είναι ακίνητα μικτής χρήσης (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 25.086 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 20,90 εκατ.), και 3 είναι εκτάσεις γης, περιλαμβανομένης και οικιστικών αποθηκών, (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 737 τ.μ. , συνολικής αξίας € 10,13 εκατ., και αγοραίας αξίας επένδυσης €8,52 εκατ..

Η Συνολική Αξία Χαρτοφυλακίου του Ομίλου κατά την 30.06.2023 ανερχόταν σε € 137,46 εκατ., ενώ η Αγοραία Αξία Επενδύσεων ανερχόταν σε €135,93 εκατ.. Ο συνολικός αριθμός των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κατοχή του Ομίλου ανέρχονταν σε 15¹⁸, και η συνολική επιφάνεια τους

¹⁷ Εξαιρείται από τον υπολογισμό της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας το ακίνητο 290 τ.μ. επί της οδού Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521, το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται.

¹⁸ Σε επίπεδο Ομίλου οι οικιστικές αποθήκες μετριοούνται μια φορά, διότι ένα μέρος αυτών βρίσκεται υπό την κυριότητα της ORILINA Α.Ε.Ε.Α.Π. και το υπόλοιπο μέρος υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ. Στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2023 αναγράφονται 16 ακίνητα, και γίνεται διαχωρισμός ως προς ποια ακίνητα ανήκουν στην Εταιρεία και ποια στη θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. Όλες οι αποθήκες βρίσκονται στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, και άρα σε επίπεδο Ομίλου καταμετρούνται μία φορά.

διαμορφώνεται στα 70.311 τ.μ.¹⁹ Εξ' αυτών 5 είναι ακίνητα γραφείων (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 33.557 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 35,11 εκατ.), 3 είναι ακίνητα καταστημάτων (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 10.970 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 37,01 εκατ.), 2 είναι ακίνητα μικτής χρήσης (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 25.086 τ.μ. και αξίας αποτίμησης € 21,32 εκατ.), και 5 είναι εκτάσεις γης, περιλαμβανομένης και οικιστικής αποθήκης, (συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 698 τ.μ. , συνολικής αξίας €44,02εκατ., και αγοραίας αξίας επένδυσης €8,75εκατ.. Επιπρόσθετα στην εν λόγω χρήση ο Όμιλος χαρακτήρισε ένα ακίνητο ως απόθεμα (τα δικαιώματα επιφάνειας επι οικοπέδου 22.795τ.μ. στο Μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού) και αποτιμάται στα €33,74 εκατ.

Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με το επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρατίθενται στην ενότητα 3.3.6. «Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου Ακινήτων του Ομίλου την 30.06.2023»

Το θεσμικό πλαίσιο που αφορά τη λειτουργία της Εταιρείας παρατίθεται στην ενότητα 3.3.3 «Θεσμικό Πλαίσιο».

3.3.1 Σημαντικά γεγονότα στην εξέλιξη των δραστηριοτήτων του Ομίλου

2018:

- Ίδρυση της εταιρείας Orilina Properties ΑΕΕΑΠ, με κεφάλαιο 105.000.000 ευρώ

2019:

- Στις 8.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ) του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο 15ο χιλιόμετρο της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, επί της οδού Ερμού (παράπλευρη οδός της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας), στην οποία φέρει αριθμό οδικής δημοτικής αρίθμησης είκοσι πέντε (25) και επί ανωνύμου οδού, εμβαδού, 13.516,03μ², ή όσου εμβαδού κι εάν είναι εντός των ανωτέρω ορίων του, με το επ' αυτού κτίριο γραφείων, επιφανείας 30.671,82μ² με όλα τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά του, έναντι συνολικού κόστους, € 25,68 εκ.
- Στις 15.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην άλλοτε θέση «Αδάμες» και επί των οδών Αηδόνων, Καλαβρύτων, Αμαλιάδος, Καλαμάτας και της παράπλευρης οδού αυτοκινητόδρομου (Α/Δ) ΠΑΘΕ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, εμβαδού επτά χιλιάδων εξακοσίων δεκαοκτώ και είκοσι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (7.618,20μ²), έναντι συνολικού κόστους, €12,58 εκ.
- Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η εταιρεία «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS Α.Ε.», «CALIN Α.Ε.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται. Η εκτιμώμενη εύλογη Αξία των ακινήτων της θυγατρικής (πλην του ιδιοχρησιμοποιούμενου) κατά την 31.05.2019 ανήλθε στις €13,48 εκ.

2020:

- Στις 30.1.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την αγορά, από την εταιρεία, με την επωνυμία «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», των με αριθμούς ΙΚ και ΙΘ δύο ισογείων καταστημάτων καθώς και τριακοσίων τριάντα τεσσάρων (334) θέσεων στάθμευσης (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων 82

¹⁹ Εξαιρείται από τον υπολογισμό της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας το ακίνητο 290 τ.μ. επί της οδού Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521, το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται.

κείνται στο Α' υπόγειο, 126 στο Β' υπόγειο και 126 στο Γ' υπόγειο του κτιρίου Ι της οικοδομής, που κείται στην Αθήνα και επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.7, και των οδών Θεοφάνους και Αιτωλίας, αρ.29, με συμφωνημένο τίμημα, το ποσό των ευρώ είκοσι έξι εκατομμυρίων διακοσίων εβδομήντα έξι χιλιάδων εξήντα ενός ευρώ και 0,78 (€26,42 εκ.). Το ακίνητο είναι πλήρως εκμισθωμένο και λειτουργεί ως Υπεραγορά-Σουπερμάρκετ.

2021:

- Με την πανδημία του COVID-19 σε εξέλιξη κατά τη διάρκεια του 2021, ο Όμιλος συνέχισε να τηρεί προσεκτική στάση. Επιτεύχθηκε η πλήρης εκμίσθωση των κενών χώρων σε ποιοτικούς ενοικιαστές και ως εκ τούτου η πληρότητα του Χαρτοφυλακίου έφθασε το 100%.

2022:

- Την 24.06.2022 εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στον Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας. Το τίμημα απόκτησης της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. ανήλθε σε €5.899 χιλ., σε συνέχεια της αποτίμησης που διενεργήθηκε.
- Την 26.05.2022 απέκτησε έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας - Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Την 30.06.2022 προσέθεσε στο Χαρτοφυλάκιο της τρεις ορόφους, εμβαδού 1.977,61 τ.μ., σε επαγγελματικό κτίριο στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο, μοναδικής αρχιτεκτονικής, με θέα προς το λιμάνι και μπροστά από σταθμό τραμ.
- Την 11.05.2022 σύναψε Μνημόνιο Συνεργασίας για την απόκτηση δικαιώματος επιφάνειας ("leasehold" με ισχύ μέχρι το 2120) επί δύο γηπεδικών τμημάτων της Ζώνης Ανάπτυξης Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού.
- Την 05.10.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021. Επιτυγχάνεται έτσι μείωση του λειτουργικού κόστους και απλοποίηση των εταιρικών διαδικασιών, προσφέροντας σημαντική επιχειρησιακή ευελιξία. Με την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής λόγω απορρόφησης την ημερομηνία που εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της θυγατρικής, μεταφέρθηκε στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» (βλέπε αναλυτική σημείωση 27 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις).
- 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 χιλ, επταετούς διάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003. Το ομολογιακό δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

2023:

Στις 19.06.2023 η Εταιρεία, κατόπιν της από 22.06.2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και του σχετικού Μνημονίου Συνεργασίας που είχε υπογραφεί τον Μάιο 2022, απέκτησε δικαίωμα επιφάνειας μέχρι 02.06.2120 επί διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του αρχικού γεωτεμαχίου 3, το οποίο φέρει τα χαρακτηριστικά στοιχεία «ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ 3B», κείμενο στο Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης Αττικής, συνολικής έκτασης 22.795,21 τμ στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού Αγίου Κοσμά, με τίμημα € 24.071 χιλ. Στο εν λόγω αγροτεμάχιο θα αναπτυχθεί από την Εταιρεία συγκρότημα πολυτελών κατοικιών.

Στις 12.07.2023 η Εταιρεία, κατόπιν της από 22 Ιουνίου 2023 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου και

του σχετικού Μνημονίου Συνεργασίας που είχε υπογραφεί τον Μάιο 2022, απέκτησε δικαίωμα επιφανείας μέχρι 02.06.2120 επί διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του αρχικού γεωτεμαχίου 3, το οποίο φέρει τα χαρακτηριστικά στοιχεία «ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ 3Α», κείμενο στο Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης Αττικής, συνολικής έκτασης 24.553,45 τμ στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού Αγίου Κοσμά, με τμήμα € 2.038 χιλ. Στο εν λόγω αγροτεμάχιο θα αναπτυχθεί από την Εταιρεία κτίριο ιδιωτικής λέσχης μελών.

3.3.2 Πληροφορίες για τις θυγατρικές

Η Εταιρεία την 31.12.2022 και 30.06.2023 κατείχε συμμετοχή κατά 80% στην Εταιρεία με την επωνυμία «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» Το υπόλοιπο 20% του μετοχικού κεφαλαίου κατέχεται από την LAMDA Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων. Η Εταιρεία απέκτησε την εν λόγω θυγατρική στις 24.06.2022. Η αξία συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. ανερχόταν σε €6.601 χιλ. στις 31.12.2022, ενώ η αξία συμμετοχής στις 30.06.2023 ανερχόταν σε €6.654 χιλ.. Σημειώνεται ότι κατά την τελευταία χρήση 2022 η Εταιρεία δεν έλαβε μερίσματα καθώς η θυγατρική ΛΗΜΑΡ δεν διένειμε μερίσμα σύμφωνα με την απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της.

Επιπλέον η Εταιρεία κατά το διάστημα 01.01.2022 – 5.10.2022 συμμετείχε κατά 100% στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με την επωνυμία «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία στη συνέχεια συγχωνεύθηκε με την Εταιρεία με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021.

Παρακάτω παρατίθενται πληροφορίες για την εταιρεία «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑ Α.Ε.»:

1. Συστάθηκε την 12.03.1976 με την αριθμ. 4.556/23.2.1976 συμβολαιογραφική πράξη του άλλοτε, συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χρήστου Αντωνίου, η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία: «ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», που εγκρίθηκε με την υπό ημερομηνία 12 Μαρτίου 1976 απόφαση του Νομάρχη Θεσσαλονίκης και δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ (Τεύχος ΑΕ & ΕΠΕ με αριθμό 530/1976).

2. Με απόφαση της από 24.06.2000 Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΙΑΣΩ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΟΜΙΛΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «ΙΑΣΩ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», (ΦΕΚ ΤΑΕ & ΕΠΕ με αριθμό 7619/11.08.2000).

3. Με απόφαση της από 10.09.2019 τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΙΑΣΩ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ – ΟΜΙΛΟΣ ΥΓΕΙΑΣ ΒΟΡΕΙΟΥ ΕΛΛΑΔΟΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ» με διακριτικό τίτλο «ΙΑΣΩ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», (Ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ. την 11-12-2019 με ΚΑΚ 2008794).

4. Με απόφαση της από 30.05.2022 έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» με διακριτικό τίτλο «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Μ.Α.Ε.», (Ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ. την 31.5.2022 με ΚΑΚ 2870640).

5. Με απόφαση της από 18.07.2022 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» και ο διακριτικός τίτλος σε «ΛΗΜΑΡ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.»

Επιπρόσθετα αντικείμενα δραστηριότητας της εν λόγω θυγατρικής είναι τα εξής:

1. Η εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων.
2. Η αγορά και πώληση ακινήτων στην ημεδαπή ή στην αλλοδαπή.
3. Η, εις την ημεδαπή ή την αλλοδαπή, ανέγερση οικοδομών με κατοικίες ή με επαγγελματικές στέγες, εμπορικών κέντρων, εργοστασίων και γενικά η ανέγερση οποιουδήποτε είδους κτίσματος σε ακίνητα είτε ιδιοκτησίας της εταιρείας είτε ιδιοκτησίας τρίτων, στη δεύτερη περίπτωση με το σύστημα της αντιπαροχής ή με ανέγερση για λογαριασμό του ιδιοκτήτη ή με ανέγερση με αντάλλαγμα την εκμετάλλευση του κτίσματος για ορισμένα έτη ή γενικά με οποιονδήποτε τρόπο, σύστημα και συμφωνία ή επισκευή, βελτίωση, επέκταση, ανακαίνιση, αναπαλαίωση ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας, ή τρίτων, ως και η επίβλεψη ανάλογων έργων.
4. Η διαχείριση κτιρίων γραφείων, κατοικιών, εμπορικών κέντρων και γενικά κάθε είδους κατασκευής και έργου, είτε επ' ανταλλάγματι για λογαριασμό του ιδιοκτήτη είτε για λογαριασμό της ίδιας της εταιρείας, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στο εξωτερικό.

5. Η εκμετάλλευση και εκμίσθωση (μακροχρόνια ή βραχυχρόνια) κάθε είδους ακινήτων ιδιοκτησίας της ή ιδιοκτησίας τρίτων, ασκώντας και ιδρύοντας κάθε είδους επιχείρηση σχετική με τα ακίνητα αυτά, όπως κατασκευή και εμπορία ακινήτων, εκμίσθωση ολόκληρων ακινήτων ή οριζόντιων ιδιοκτησιών για κάθε χρήση, όπως για κατοικίες, γραφεία, καταστήματα, εμπορικά κέντρα, σταθμούς στάθμευσης και εξυπηρέτησης αυτοκινήτων, πρατήρια καυσίμων και σταθμούς φόρτισης ηλεκτροκίνητων αυτοκινήτων, για εν γένει τουριστικές, ξενοδοχειακές και επισιτιστικές επιχειρήσεις, θεματικά πάρκα και χώρους αθλητικών δραστηριοτήτων.

6. Κάθε συναφής εργασία για την επίτευξη των σκοπών της εταιρείας που θα αποφασισθεί από το Διοικητικό της Συμβούλιο.

Η εν λόγω θυγατρική έχει έδρα στη οδό Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59, ΤΚ. 11521 Αθήνα.

Παρακάτω παρατίθενται τα οικονομικά αποτελέσματα της ΛΗΜΑΡ Α.Ε. για την οικονομική χρήση του 2022:

Ποσά εκφρασμένα σε € χιλ.	2022
Λοιπά Έσοδα	2
Ζημίες από αναπροσαρμογές ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.479)
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	43
Αποτελέσματα Λειτουργικής Δραστηριότητας	2.534
Ζημίες Προ Φόρων	-2.534
Συγκεντρωτικές Συνολικές Ζημίες Μετά Φόρων	(1.025)

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Ποσά εκφρασμένα σε € χιλ.	2022
Επενδύσεις σε Ακίνητα	8.095
Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	154
Σύνολο Ενεργητικού	8.262
Μετοχικό Κεφάλαιο	962
Τακτικό Αποθεματικό	3.561
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	6.748
Ζημίες Εις νέον	(3.020)
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	8.251
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11
Σύνολο Υποχρεώσεων	11

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Ποσά εκφρασμένα σε € χιλ.	2022
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	(60)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες	214
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες	-

Πηγή: Οικονομικές Καταστάσεις ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Σημειώνεται ότι κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίσταται οφειλή προς τον Εκδότη από τη ΛΗΜΑΡ ή αντίστοιχα από τη ΛΗΜΑΡ προς τον Εκδότη. Παρακάτω παρατίθεται η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε το οποίο εκλέχθηκε από τη Γενική Συνέλευση στις 24.06.2022 και η διάρκειά του είναι τριετής:

	Ιδιότητα	Λήξη Θητείας
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΝΑΤΣΗΣ	Πρόεδρος Δ.Σ.	24.06.2025
ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΓΡΑΒΡΗΛΙΔΗΣ	Αντιπρόεδρος Δ.Σ.	24.06.2025
ΜΑΡΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΙΝΑΣ	Διευθύνων Σύμβουλος	24.06.2025
ΝΑΟΥΜΑ ΤΖΗΚΑ	Μέλος Δ.Σ.	24.06.2025
ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΣ ΓΚΟΡΙΤΣΑΣ	Μέλος Δ.Σ.	24.06.2025

Πηγή: Στοιχεία προσκομισμένα από τη ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

3.3.3 Επενδυτικοί Στόχοι και Πολιτική

Γενικό Πλαίσιο Στρατηγικής

Βασικός στόχος της Εταιρείας είναι η δημιουργία μεσομακροπρόθεσμης προστιθέμενης αξίας για τους μετόχους της. Η στρατηγική των επενδύσεων της Εταιρείας προσδιορίζεται κατά τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπ' όψιν και να αξιοποιείται η δυναμική της αγοράς ακινήτων.

Το επενδυτικό Χαρτοφυλάκιο αποτελείται από έναν συνδυασμό ακινήτων εισοδήματος με φερέγγυους μισθωτές, καθώς και οικοπέδων σε στρατηγικούς προορισμούς που προσφέρουν ευκαιρίες ανάπτυξης και ταμειακών εισροών σε ένα πιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα. Η μεγάλη πλειοψηφία των επενδύσεων της Εταιρείας σήμερα αφορά επαγγελματικούς χώρους γραφείων και καταστημάτων ενώ με την εξέλιξη της τρέχουσας οικιστικής ανάπτυξης της Εταιρείας στο Ελληνικό Αττικής, το οικιστικό κομμάτι θα αποκτήσει τα αμέσως επόμενα έτη (αναλόγως της προόδου των εργασιών), αυξανόμενη βαρύτητα στο σύνολο του Χαρτοφυλακίου. Σημειώνεται όμως πως οι κατοικίες αυτές προορίζονται τελικά για άμεση πώληση και δεν εξυπηρετούν σκοπούς ενοικίασης.

Η επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, σχεδιάζεται από την επενδυτική της επιτροπή και υλοποιείται από το Διοικητικό της Συμβούλιο. Συγκεκριμένα, η επενδυτική επιτροπή, είναι αρμόδια για την υποβολή εισηγήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο ως προς την υλοποίηση νέων και την ρευστοποίηση υφιστάμενων επενδύσεων.

Η στρατηγική των επενδύσεων της Εταιρείας προσδιορίζεται κατά τρόπο ώστε να λαμβάνεται υπ' όψιν και να αξιοποιείται η δυναμική της αγοράς ακινήτων. Η στρατηγική επενδύσεων επικαιροποιείται μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδιασμού της Εταιρείας, των τάσεων, των εξελίξεων στην αγορά ακινήτων, αλλά και των γενικότερων μακροοικονομικών εξελίξεων. Η στρατηγική δύναται να επικαιροποιείται από την επενδυτική επιτροπή μέσα στο πλαίσιο του επιχειρηματικού σχεδίου της Εταιρείας και των διατάξεων του Νόμου περί Α.Ε.Ε.Α.Π. όπου προβλέπονται τα είδη των επιτρεπόμενων επενδύσεων.

Αρμόδια ρυθμιστική Αρχή στην οποία υπάγεται η Εταιρεία ως Α.Ε.Ε.Α.Π. και ταυτόχρονα αδειοδοτημένη από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και ως Οργανισμός Εναλλακτικών Επενδύσεων με εσωτερική διαχείριση του Ν.4209/2013, δυνάμει της υπ' αριθμό 10/740/26.11.2015 άδειας λειτουργίας της ως Ο.Ε.Ε. με εσωτερική διαχείριση, είναι η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Δανεισμός

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου 2778/1999 ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια και οι πιστώσεις που λαμβάνουν οι Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες υπό τους όρους της παρ. 3 του άρθρου 26 του Νόμου 2778/1999). Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν βάρη επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους. Κατ' εξαίρεση, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνηστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων.

Κατηγορίες Ακινήτων, Είδη και Δομές Επενδύσεων

Η ομάδα Διοίκησης της Εταιρείας έχει - μεταξύ άλλων - εμπειρία στην απόκτηση ακίνητης περιουσίας, ακόμη και σε συνθήκες μακροοικονομικής αστάθειας, τεχνογνωσία αποτελεσματικής ολοκλήρωσης συναλλαγών και ευρύ δίκτυο ανεύρεσης επενδυτικών ευκαιριών.

Η Εταιρεία εξετάζει όλους τους τρόπους επενδύσεων που επιτρέπονται από το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τις ημεδαπές Α.Ε.Ε.Α.Π. Στόχος της Εταιρείας είναι η διαχείριση ενός διαφοροποιημένου χαρτοφυλακίου, τόσο σε κατηγορίες ακινήτων, όσο και φάση ολοκλήρωσης (επίπεδο ανάπτυξης).

Επομένως πέρα από τα πλήρως περατωμένα και εκμισθωμένα ακίνητα, τα οποία προσφέρουν μια πιο

«σταθερή» ροή εισοδημάτων, η Εταιρεία τοποθετείται και σε υψηλότερου κινδύνου επενδύσεις. Ενδεικτικά, εξετάζει και επενδύει σε κτίρια που μπορεί να μην είναι εκμισθωμένα, σε κτίρια που να μην είναι σε λειτουργία, σε κτίρια που απαιτούν βαριά ανακατασκευή ή ελαφρότερη ανακαίνιση, σε αναπτυξιακά έργα κατασκευής σε οποιαδήποτε φάση κατασκευής (αδειοδοτημένες ή μη αναπτύξεις), σε οικόπεδα για ανάπτυξη καθώς και σε γη προς διακράτηση και μελλοντική εκμετάλλευση. Οι επενδύσεις αυτές έχουν την προοπτική να αποφέρουν, ως είθισται, έσοδα σε έναν μακρύτερο ορίζοντα, σε μετέπειτα δηλαδή στάδια υπό την προϋπόθεση επιτυχούς ανάπτυξης και αναλόγως της μελλοντικής κατάστασης της κτηματαγοράς και της τοπικής οικονομίας.

Σχετικά με τις κατηγορίες ακινήτων, δεν υπάρχει κάποιος περιορισμός δραστηριοποίησης, εκτός φυσικά των οριζόμενων από την κείμενη νομοθεσία. Μάλιστα, πέρα από τους «παραδοσιακούς» τύπους ακινήτων, η Εταιρεία θα επεκτείνεται - και σε κάποιο βαθμό έχει ήδη εισέλθει - σε νεωτεριστικούς για τα δεδομένα της Ελληνικής αγοράς τύπους προϊόντων, σε συγκεκριμένες δηλαδή εξειδικευμένες αγορές (niche markets) οι οποίες οι παρουσιάζουν ευνοϊκές προοπτικές εξέλιξης. Ενδεικτικά αναφέρονται αναπτύξεις ιδιωτικών λεσχών μελών, παραθαλάσσιων υπερπολυτελών κατοικιών και πιθανόν εμπορικών κέντρων/πάρκων λιανεμπορίου («retail centers») νέας γενιάς. Οι σχετικές επενδύσεις τελούν υπό την επιφύλαξη των τρεχουσών συνθηκών της αγοράς με αστάθμητο βαθμό διασφάλισης για την ολοκλήρωσή τους. Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία προσπαθεί παράλληλα να αξιοποιήσει τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της χώρας π.χ. η θάλασσα (παράκτιες περιοχές και θαλάσσια θέα), ο καιρός (υπαίθριες δραστηριότητες) και η στρατηγική γεωγραφική τοποθεσία της Χώρας. Τηρουμένων των ποιοτικών κριτηρίων επένδυσης που έχει θέσει, ενδέχεται να εξετάσει ακόμη και την απόκτηση τουριστικών ακινήτων.

Για την αξιολόγηση των επενδυτικών ευκαιριών, λαμβάνεται υπόψη, μεταξύ άλλων, η γεωγραφική περιοχή στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, η κατάσταση του, η αποτίμηση κατά το χρόνο απόκτησης, η εκτιμώμενη απόδοση της επένδυσης, η ποιότητα σχεδιασμού (όταν πρόκειται για κτίριο), η δυνατότητα να παράγονται μακροπρόθεσμα ταμειακές ροές με ελκυστικές αποδόσεις, αλλά και τυχόν συνέργειες με το υφιστάμενο χαρτοφυλάκιο. Εξετάζεται επίσης το ύψος των κοινοχρήστων δαπανών, το οποίο θα πρέπει να είναι σε λογικά επίπεδα έτσι ώστε να είναι εύλογο το συνολικό κόστος χρήσης. Έμφαση δίνεται εν γένει σε υψηλής ποιότητας κτιριακές υποδομές. Σημειώνεται πως την Εταιρεία ενδιαφέρει ο εντοπισμός και η αξιοποίηση επενδυτικών ευκαιριών σε ακίνητα ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής. Παράλληλα, δύναται να αναζητούνται «προβληματικά» ακίνητα με πιθανότητες υπεραξίας μέσω επίλυσης τεχνικών και νομικών εκκρεμοτήτων.

Πρωτίστως, η Εταιρεία στοχεύει στην επέκταση του Χαρτοφυλακίου της με νέες προσθήκες που πληρούν τα ποιοτικά επενδυτικά κριτήρια που έχει θέσει, μέσω απευθείας αγορών μεμονωμένων ακινήτων, μέσω αποκτήσεων άλλων χαρτοφυλακίων, μέσω αγορών μετοχών ή μεριδίων εταιριών που κατέχουν ακίνητα ή μέσω συμφωνιών μελλοντικής αγοράς. Ωστόσο δεν αποκλείεται και η αποδοχή εισφοράς ακινήτων από τρίτους με αντάλλαγμα μετοχές της Εταιρείας.

Τοποθεσία Ακινήτων

Η Εταιρεία στοχεύει να επενδύει κατά κύριο λόγο σε ακίνητα που βρίσκονται στις μεγάλες πόλεις της Ελλάδας όπου εντοπίζεται η παραγωγή του μεγαλύτερου μέρος του ΑΕΠ της χώρας, υπάρχουν σύγχρονες υποδομές και για τις οποίες υφίσταται ισχυρό επιχειρηματικό ενδιαφέρον, κυρίως δηλαδή στους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης χωρίς να αποκλείονται και άλλοι νομοί της Χώρας. Στο πλαίσιο αυτό, εξετάζονται ιδιαίτερα περιοχές που παρουσιάζουν περαιτέρω προοπτικές ανάπτυξης, προοπτικές εμπορικότητας και προβολής, όπως είναι τα νότια προάστια της Αττικής. Ειδικά για τα συνδεδεμένα με τον τουρισμό ακίνητα, όπως ξενοδοχειακές μονάδες ή παραθεριστικές κατοικίες, που ενδεχομένως να αποκτηθούν ή να αναπτυχθούν, σημειώνεται πως αυτά μπορεί να ευρίσκονται σε διάφορες περιοχές της Ελληνικής επικράτειας.

Διαχείριση του Ενεργητικού της Εταιρείας

Η διαχείριση του ενεργητικού της Εταιρείας πραγματοποιείται από την Εταιρεία με γνώμονα βέλτιστες πρακτικές αναφορικά με την διαχείριση υφιστάμενων μισθώσεων (μέριμνα μισθωτών, διαχείριση συμβάσεων μισθώσεων, διαπραγμάτευση / επαναδιαπραγμάτευση / ανανέωση μισθώσεων). Στο πλαίσιο αυτό, και σε συνδυασμό και με την εξέλιξη της αγοράς ακινήτων αλλά και την πορεία των μακροοικονομικών μεγεθών, εντοπίζονται ευκαιρίες βελτιστοποίησης των μισθωτικών όρων ή ευρύτερων

αλλαγών με σκοπό τη βελτιστοποίηση της σύνθεσης των μισθωτών του Χαρτοφυλακίου («tenant mix»). Επίσης, Η Εταιρεία διατηρεί συνεχή επαφή με τους υφιστάμενους μισθωτές, αφουγκράζεται τις ανάγκες πιθανών μελλοντικών μισθωτών, εξετάζει την εμπορική επανατοποθέτηση ακινήτων της, και προχωρά σε στοχευμένες βελτιώσεις ακινήτων της.

Η Εταιρεία μεριμνά για τη συντήρηση των κτιρίων, ηλεκτρομηχανολογικών εγκαταστάσεων, χώρων πρασίνου/κήπων (πρόγραμμα τακτικής και έκτακτης συντήρησης μέσω εξειδικευμένων εταιρειών), και την ενεργειακή αναβάθμιση του Χαρτοφυλακίου με στόχο την βελτίωση του ενεργειακού αποτυπώματος και την εξοικονόμηση ενέργειας για τους μισθωτές (net metering, φωτισμός LED). Η τακτική και έκτακτη συντήρηση παρακολουθείται σε μηνιαία βάση, σε σχέση και με το προγραμματισμένο πλάνο ενεργειών, ενώ παράλληλα γίνεται και τακτική αξιολόγηση της εξωτερικής/εσωτερικής κατάστασης των κτιρίων, προκειμένου να εντοπίζονται έγκαιρα τυχόν φθορές που θα μείωναν την αξία του ακινήτου, οπότε και υλοποιούνται ενέργειες ανακατασκευής, ώστε τα ακίνητα να διατηρούνται σε άριστη κατάσταση.

Μηνιαία είναι και η παρακολούθηση είσπραξης των ενοικίων και κοινοχρήστων, προκειμένου να εντοπίζονται άμεσα τυχόν καθυστερήσεις και να αναλαμβάνονται διορθωτικές ενέργειες.

Για την αποτελεσματική διαχείριση, η Εταιρεία συνεργάζεται με δίκτυο μεσιτών, τεχνικών, συμβούλων και γενικά επαγγελματιών με τεχνογνωσία, που μπορούν να προσθέσουν αξία, αναλόγως της εμπειρίας τους.

Διαθέσιμες Ακινήτων

Γενικά, ακίνητο που αποκτάται από την Α.Ε.Ε.Α.Π δεν επιτρέπεται να πωληθεί εντός 12 μηνών από την απόκτησή του, με εξαίρεση τα μη εμπορικά ακίνητα και τα ακίνητα υπό κατασκευή.

Η περίοδος διακράτησης των ακινήτων εξαρτάται από διάφορους παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, οι συνθήκες της αγοράς, η σύνθεση του Χαρτοφυλακίου, η κατάσταση του κάθε ακινήτου και γενικά από όλες εκείνες τις παραμέτρους που μεγιστοποιούν την αξία και τις αποδόσεις του κάθε ακινήτου και του χαρτοφυλακίου ως συνόλου

Τα οικιστικά ακίνητα που η Εταιρεία αποκτά ή αναπτύσσει, θα διατίθεται κατά κανόνα για πώληση. Για τις υπόλοιπες κατηγορίες ακινήτων, υπάρχει μια πιο μακροπρόθεσμη επενδυτική «φιλοσοφία» και η στρατηγική αποσκοπεί σε μια πιο μακρόπνοη διακράτηση ακινήτων, προκειμένου να εξασφαλιστεί μια σταθερή ροή εισοδήματος και να επιτευχθούν πιθανά μακροπρόθεσμα κέρδη υπεραξιών. Ωστόσο, η επίπτωση κάθε ακινήτου στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας παρακολουθείται συστηματικά (τρέχουσα και αναμενόμενη μελλοντική αξία, ταμειακές ροές, προοπτικές), ώστε σε συνδυασμό και με σημαντικές μεταβολές στην αγορά ακινήτων να επανεξετάζεται η απόφαση διακράτησης. Επομένως δεν αποκλείεται η συντομότερη πώληση και εμπορικών ακινήτων, όταν δεν προβλέπονται σημαντικά περιθώρια περαιτέρω αύξησης της αξίας τους και ειδικά όταν αναδεικνύονται νέες εναλλακτικές επενδυτικές ευκαιρίες επανατοποθέτησης κεφαλαίων με υψηλότερες αποδόσεις και καλύτερες προοπτικές

3.3.4 Θεσμικό Πλαίσιο

Οι ελληνικές εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) ιδρύονται, αδειοδοτούνται και λειτουργούν σύμφωνα με τα άρθρα 21 - 31 του Ν.2778/1999 για τις εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (εφεξής ο «Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π.») και τις οικείες διατάξεις του Ν.4209/2013 για τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων,, όπως εκάστοτε ισχύουν. Τα ζητήματα που δεν προβλέπονται στο Ν.2778/1999 διέπονται από τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 για τις ανώνυμες εταιρίες, όπως ισχύει (εφεξής ο «Ελληνικός Εταιρικός Νόμος»). Εκτός από την ελληνική χρηματιστηριακή νομοθεσία που εφαρμόζεται σε όλες τις εισηγμένες εταιρίες, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται επίσης στις αποφάσεις που εκδίδει ο Υπουργός Οικονομικών και η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς κατ' εξουσιοδότηση, κατ' εξουσιοδότηση του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., του Ν. 4209/2013 και του Ν. 4514/2018 (ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2014/65 για τις αγορές χρηματοπιστωτικών μέσων, όπως ισχύει), συμπεριλαμβανομένων της εγκυκλίου 43 της Ε.Κ. και των αποφάσεων της Ε.Κ. υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002, 13/350/31.8.2005, 8/259/19.12.2002, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις υπ' αριθμ. 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.7.2016, και 4/452/1.11.2007, όπως έχει τροποποιηθεί με την υπ' αριθμ. 3/894/23.10.2020 απόφαση της Ε.Κ. και όπως ισχύουν. Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις ειδικότερες διατάξεις του, ο αποκλειστικός σκοπός των Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι η απόκτηση και διαχείριση ακίνητης περιουσίας, δικαιώματος αγοράς ακινήτου δια προσυμφώνου και γενικώς η διενέργεια

επενδύσεων κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν.2778/1999 όπως εκάστοτε ισχύει. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. αδειοδοτούνται και εποπτεύονται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, ενώ οι μετοχές τους εισάγονται υποχρεωτικά προς διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.

Βασικές διατάξεις περί Α.Ε.Ε.Α.Π

Ελάχιστο Μετοχικό Κεφάλαιο

Σύμφωνα με το άρθρο 21 παράγραφος 2 του Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να έχουν κατ' ελάχιστον μετοχικό κεφάλαιο ύψους €25.000.000 που εισφέρεται ολοσχερώς κατά την σύστασή τους. Το ύψος του ποσού αυτού μπορεί να μεταβάλλεται με απόφαση της Ε.Κ. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. εκδίδουν υποχρεωτικά ονομαστικές μετοχές.

Επιτρεπόμενες επενδύσεις και επενδυτικοί περιορισμοί

Οι παράγραφοι 1-3 του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., αναφέρουν τις επενδύσεις στις οποίες οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να προβούν, με την επιφύλαξη των περιορισμών που επίσης αναφέρονται στις εν λόγω διατάξεις.

Πιο συγκεκριμένα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να επενδύουν:

- Σε ακίνητη περιουσία (όπως παρουσιάζεται παρακάτω), καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του εν λόγω νόμου σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού τους.
- Σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 17 του άρθρου 4 του Ν.4514/2018. Ως μέσα χρηματαγοράς που αποτελούν συνήθως αντικείμενο διαπραγμάτευσης στη χρηματαγορά, νοούνται τα έντοκα γραμμάτια, τα αποδεικτικά κατάθεσης (Certificates of Deposit) και τα εμπορικά γραμμάτια (Commercial Papers) εξαιρουμένων των μέσων πληρωμής.
- Σε κινητά και ακίνητα, τα οποία εξυπηρετούν τις λειτουργικές ανάγκες της Εταιρείας, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά, κατά την απόκτησή τους, το δέκα τοις εκατό (10%) του ενεργητικού της. Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να τηρούν τα διαθέσιμά τους σε καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς ως μορφή τοποθέτησης για εύλογο χρόνο έως τη διενέργεια των επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (τηρουμένης της διατάξεως της παραγράφου 1, του άρθρου 23 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. ως ισχύει).
- Τουλάχιστον στο ογδόντα τοις εκατό (80%) μετοχών ή μεριδίων εταιρειών (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), με αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων το σύνολο του παγίου κεφαλαίου των οποίων είναι επενδεδυμένο σε ακίνητη περιουσία ή/και δικαιώματα ή/και απαιτήσεις ακίνητης περιουσίας (κατά την έννοια της παρ. 2 και των περιπτώσεων α', β', γ' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.) σύμφωνα με το Άρθρο 22 παρα. 3(δ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- Σε μετοχές εταιρείας συμμετοχών αποκτώντας τουλάχιστον το ογδόντα τοις εκατό (80%) αυτών, με την προϋπόθεση ότι αυτές οι εταιρείες επενδύουν αποκλειστικά σε εταιρείες της προηγούμενης περίπτωσης.
- Σε τουλάχιστον δέκα τοις εκατό (10%) των μετοχών ή συμμετοχών εταιρείας ή οργανισμού της επόμενης περίπτωσης (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), σύμφωνα με το Άρθρο 22 παρα. 3(στ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., και εφόσον: i) σκοπός της εταιρείας ή του οργανισμού είναι η απόκτηση, διαχείριση και εκμετάλλευση ακινήτων, και ii) σκοπός της συμμετοχής των Α.Ε.Ε.Α.Π. στο κεφάλαιο της προαναφερόμενης εταιρείας/ οργανισμού είναι η εφαρμογή κοινής επιχειρηματικής στρατηγικής για την ανάπτυξη ακινήτου ή ακινήτων ελάχιστης αξίας τουλάχιστον δέκα εκατομμυρίων (10.000.000) Ευρώ, σύμφωνα το επενδυτικό πρόγραμμα που καταρτίζεται με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου της αντίστοιχης εταιρείας ή οργανισμού εγκρίνεται από το διοικητικό συμβούλιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. και κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Το επενδυτικό σχέδιο, από κοινού με την έκθεση προόδου, εγκρίνεται ετησίως από το διοικητικό συμβούλιο ή το αρμόδιο όργανο της εταιρείας, ενώ το Διοικητικό Συμβούλιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. ενημερώνεται για την έκθεση προόδου και αξιολογεί την πρόοδο του προγράμματος. Η έκθεση αξιολόγησης, όπως καταρτίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο των Α.Ε.Ε.Α.Π.

κοινοποιείται περαιτέρω στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Σε περίπτωση που οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν έχουν τον έλεγχο της εταιρίας της ως άνω περίπτωσης, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. συμμετέχουν στο διοικητικό συμβούλιο ή το αντίστοιχο διαχειριστικό όργανο της εταιρείας διορίζοντας τουλάχιστον (1) μέλος με δικαίωμα ψήφου.

- Αποκτώντας ποσοστό τουλάχιστον ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών ή μεριδίων:

(α) Οργανισμών Συλλογικών Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες («ΟΣΕΚΑ») του Ν.4099/2012 ή της Οδηγίας 2009/65/ΕΚ με την προϋπόθεση ότι αυτοί επενδύουν το ενεργητικό τους, αποκλειστικά ή κυρίως, σε κινητές αξίες Α.Ε.Ε.Α.Π. ή εταιρειών διαχείρισης και εκμετάλλευσης ακινήτων,

(β) Α.Ε.Ε.Α.Π. ή αμοιβαίων κεφαλαίων ακίνητης περιουσίας του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. ή σε αντίστοιχες εταιρείες ή άλλα αμοιβαία κεφάλαια ή άλλα επενδυτικά κεφάλαια κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης,

(γ) Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (ΟΕΕ) της Οδηγίας 2011/61/ΕΚ σε σχέση με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων ή το ν.4209/2013 ο οποίος ενσωμάτωσε στο ελληνικό δίκαιο την Οδηγία 2011/61/ΕΚ, και την Οδηγία 2011/89/ΕΕ σχετικά με τη συμπληρωματική εποπτεία των χρηματοπιστωτικών οντοτήτων που ανήκουν σε χρηματοπιστωτικούς ομίλους ετερογενών δραστηριοτήτων, μέτρα για την εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΕ) 648/2012/ΕΕ περί εξωχρηματοπιστωτικών παραγώγων, κεντρικών αντισυμβαλλόμενων και αρχείων καταγραφής συναλλαγών και άλλες διατάξεις», υπό τις υπό εξής προϋποθέσεις, i) ότι έχουν λάβει άδεια λειτουργίας σε κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, ii) διέπονται από το δίκαιο κράτους - μέλους και εποπτεύονται από την αρμόδια αρχή του κράτους - μέλους και iii) επενδύουν τα διαθέσιμά τους αποκλειστικά ή κυρίως σε ακίνητη περιουσία, σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π..

Για τους σκοπούς καθορισμού των επιτρεπόμενων επενδύσεων Α.Ε.Ε.Α.Π., ως περιγράφονται ανωτέρω, «ακίνητο» ή «ακίνητη περιουσία» σημαίνει ακίνητη περιουσία:

i) που ευρίσκεται στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) ή σε τρίτο κράτος (στην τελευταία αυτή περίπτωση τα ακίνητα αυτά θα πρέπει να μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για συγκεκριμένους σκοπούς, όπως περιγράφονται υπό (iii)(α), και η αξία τους στο σύνολό τους δεν υπερβαίνει αθροιστικά το είκοσι τοις εκατό (20%) του συνόλου των επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητα),

ii) στην οποία οι Α.Ε.Ε.Α.Π., αποκτούν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων συστήνεται επικαρπία (εκτός από τις περιπτώσεις όπου ο Νόμος Α.Ε.Ε.Α.Π. ρητά επιτρέπει να επενδύσουν σε άλλης μορφής δικαιώματα επί ακίνητης περιουσίας), και

iii) η οποία πρέπει (α) να μπορεί να χρησιμοποιηθεί άμεσα για εμπορικούς ή/και βιομηχανικούς και γενικώς επιχειρηματικούς σκοπούς ή ως κατοικία, μόνη της ή από κοινού με άλλα ακίνητα ή (β) η οποία μπορεί να είναι υπό ανέγερση ή επισκευή (για παράδειγμα ανακαίνιση, αναπαλαίωση, ή αλλαγή χρήσης) (εφεξής τα «ακίνητα υπό κατασκευή»), εφόσον μπορεί να χρησιμοποιείται για τους ανωτέρω σκοπούς στο άμεσο μέλλον, ή (γ) μπορεί ακόμα να είναι οικοπέδο επί του οποίου κτίρια χρησιμοποιούνται για τους ανωτέρω σκοπούς (υπό (α)) μπορούν να ανεγερθούν και για τα οποία μπορεί να εκδοθεί οικοδομική άδεια.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν επίσης να επενδύουν τα διαθέσιμά τους:

- Σε δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων, σχετικές με ακίνητα εγκατεστημένα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω., ή και

- δικαιώματα επιφανείας (κατά την έννοια της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.3986/2011, όπως εκάστοτε ισχύει) καθώς και μακροχρόνιες (διάρκειας κατ' ελάχιστον είκοσι (20) ετών) μισθώσεις και/ή παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων εγκατεστημένων στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ) καθώς και

- Σε απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, σχετικά με ακίνητα ή δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητα, ευρισκόμενα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της ΕΕ και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ), τα οποία εμπίπτουν στις περιπτώσεις (iii)(α) και (β) ανωτέρω, υπό την προϋπόθεση ότι έχει συμβατικώς διασφαλισθεί:

(α) το μέγιστο τίμημά τους,

(β) ο μέγιστος χρόνος κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου, ο οποίος δύναται να παρατείνεται με αιτιολογημένη απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου, κατόπιν εισήγησης της Επενδυτικής Επιτροπής,

(γ) η προκαταβολή τιμήματος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει το πενήντα τοις εκατό (50%) του συνολικού τιμήματος, εφάπαξ ή με τμηματικές καταβολές και υπό την προϋπόθεση ότι η αξία του ακινήτου κατά την ημερομηνία καταβολής της προκαταβολής, όπως αυτή προσδιορίζεται από τον τακτικό ανεξάρτητο εκτιμητή της παραγράφου 7 του άρθρου 22, είναι τουλάχιστον ίση με το σύνολο της δοθείσας ως το χρονικό αυτό σημείο προκαταβολής,

(δ) η ποινική ρήτρα του πωλητή, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται του εκατόν πενήντα τοις εκατό (150%) της προκαταβολής ή η λήψη από τον πωλητή εμπράγματων ή/και ενοχικών εξασφαλίσεων για το ίδιο ως ανωτέρω ποσοστό.

Προκειμένου περί ακινήτων υπό κατασκευή, ο χρόνος για την έναρξη των εργασιών δεν μπορεί να υπερβαίνει τους δώδεκα (12) μήνες από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Ο χρόνος αυτός μπορεί να παραταθεί για ακόμη δώδεκα (12) μήνες βάσει αιτιολογημένης απόφασης του διοικητικού συμβουλίου των Α.Ε.Ε.Α.Π., κατόπιν γνωμοδότησης της επιτροπής επενδύσεων των Α.Ε.Ε.Α.Π..

Σημειώνεται ότι η αξία του συνόλου των ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. επί των οποίων δεν έχει πλήρη κυριότητα πρέπει να είναι κατώτερη από το 20%, κατά το χρόνο κτήσεως, του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. Σε περίπτωση απόκτησης δικαιωμάτων από χρηματοδοτική μίσθωση (κατά την έννοια της περίπτωσης α' της παρ. 3 του άρθρου 22 του Ν.2778/1999), η αξία του συνόλου των εν λόγω δικαιωμάτων πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο κτήσεως, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Επίσης, η αξία κάθε ακινήτου που περιλαμβάνεται στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π., το, κατά το χρόνο της απόκτησης ή την ολοκλήρωση των κατασκευαστικών έργων, (συμπεριλαμβανομένων ακινήτων που αποκτήθηκαν μέσω συμβάσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης, προσυμφώνων και δικαιωμάτων επιφανείας), πρέπει να είναι κατώτερη, κατά το χρόνο της απόκτησης ή της ολοκλήρωσης των εργασιών, βάσει του σχετικώς καταρτιζόμενου προγράμματος, του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της.

Ακίνητο που αποκτήθηκε από Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν θα πρέπει να πωληθεί σε λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία κτήσεώς του.

Οι επενδύσεις σε κατοικίες πρέπει, κατά τη στιγμή της απόκτησής τους να μην ξεπερνούν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. συνολικά. Στην περίπτωση των ακινήτων υπό κατασκευή, το διοικητικό συμβούλιο των Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να κοινοποιήσει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το αναλυτικό πρόγραμμα των εργασιών ολοκλήρωσης ή επισκευής (εφεξής το «Πρόγραμμα Εργασιών»), οι οποίες θα πρέπει να έχουν ολοκληρωθεί εντός τριάντα έξι (36) μηνών από την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας ή από την απόκτηση του ακινήτου αυτού (για την περίπτωση οικοδομικών αδειών που έχουν ήδη εκδοθεί) από την Α.Ε.Ε.Α.Π.. Για τις εργασίες αυτές, τα έξοδα δεν πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά το σαράντα τοις εκατό (40%) επί του συνόλου των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ακίνητη περιουσία. Επενδύσεις σε οικόπεδα πρέπει, τη στιγμή της απόκτησής τους, να μην υπερβαίνουν το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) των συνολικών επενδύσεων Α.Ε.Ε.Α.Π., ενώ η τελευταία υποχρεούται να υποβάλει αίτημα για την έκδοση της σχετικής οικοδομικής άδειας εντός πέντε (5) ετών από την απόκτησή τους.

Επιπρόσθετα των παραπάνω, οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε κινητές αξίες ή συμμετοχές (όπως παρουσιάζονται ανωτέρω) υπόκεινται στους ακόλουθους περιορισμούς:

- σε περίπτωση επενδύσεων σε μετοχές ανωνύμων εταιριών που κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από Α.Ε.Ε.Α.Π., ή επενδύσεων σε επενδυτικά ή αμοιβαία κεφάλαια ή άλλες επενδύσεις, κάθε ιδιοκτησία που αποκτήθηκε από τη θυγατρική εταιρία δεν θα πρέπει να υπερβαίνει το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της συνολικής επενδυτικής αξίας της Α.Ε.Ε.Α.Π. κατά την περίοδο απόκτησής της. Επιπροσθέτως, η Α.Ε.Ε.Α.Π. δύναται να επενδύει σε εταιρίες υπό ίδρυση, εφόσον τα επενδυμένα κεφάλαια επενδυθούν περαιτέρω από τις εταιρίες αυτές εντός δώδεκα (12) μηνών από τη σχετική επένδυση της Α.Ε.Ε.Α.Π. και σύμφωνα με τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π.,

- οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. σε μετοχές εταιριών συμμετοχών οι οποίες κατέχονται τουλάχιστον κατά ογδόντα τοις εκατό (80%) από Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν θα πρέπει να υπερβαίνουν συνολικά σε αξία το είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επενδυτικής αξίας της Α.Ε.Ε.Α.Π., και

- μετοχές που αποκτήθηκαν από Α.Ε.Ε.Α.Π. σε άλλες εταιρίες δεν θα πρέπει να πωληθούν σε

λιγότερο από δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία απόκτησής τους.

Σημειώνεται ότι το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή των ανωτέρω μετοχών επιτρέπεται να είναι ψηλότερο ή χαμηλότερο, αντίστοιχα, μέχρι 5% από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή.

Αποτίμηση Επενδύσεων

Σύμφωνα με τα άρθρα 22 και 25 του Ν.2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. διενεργούν υποχρεωτικά περιοδική αποτίμηση αξίας του χαρτοφυλακίου επενδύσεών τους, καθώς και αποτίμηση σε περίπτωση απόκτησης/μεταβίβασης των περιουσιακών τους στοιχείων. Η περιοδική αποτίμηση αξίας διενεργείται στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης και έως τις 30 Ιουνίου κάθε έτους από ορκωτό ελεγκτή λογιστή, ο οποίος δεσμεύεται από την ειδική τακτική έκθεση που συντάσσεται κάθε φορά για το σκοπό αυτό από ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής και ο ορκωτός ελεγκτής λογιστής ορίζονται με απόφαση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η αποτίμηση αξίας των κινητών αξιών στο επενδυτικό χαρτοφυλάκιο της Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να συντάσσεται σύμφωνα με τα κριτήρια που τίθενται στην απόφαση υπ' αριθμ. 13/350/31.8.2005 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και της απόφασης υπ' αριθμόν 26294/Β.1425 του Υπουργείου Οικονομικών (ΦΕΚ τεύχος Β' 949/31.7.2000). Εάν στο τέλος του οικονομικού έτους προκύψει ζημία από την αποτίμηση των κινητών αξιών ή συμμετοχών εταιρειών που ελέγχονται τουλάχιστον κατά 80% από Α.Ε.Ε.Α.Π. (με βάση το Άρθρο 22 παρ. 3(δ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.), για την κάλυψη της ζημίας επιτρέπεται ο σχηματισμός πρόβλεψης μέχρι και το σύνολο της ζημίας. Εκτός από τις ετήσιες αποτιμήσεις, για συγκεκριμένες επενδύσεις (ή μεταβιβάσεις) οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε συγκεκριμένες αποτιμήσεις από τον ως άνω ανεξάρτητο νόμιμο εκτιμητή.

Κατά την αποτίμηση λαμβάνεται υπόψη κάθε γεγονός το οποίο μέχρι την ημερομηνία ένταξης της ακίνητης περιουσίας στο χαρτοφυλάκιο επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορεί να επηρεάσει την αξία της συγκεκριμένης ακίνητης περιουσίας. Η αποτίμηση αυτή είναι δεσμευτική. Το τίμημα που καταβάλλεται ή εισπράττεται από την Α.Ε.Ε.Α.Π. για την απόκτηση ή την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας επιτρέπεται να είναι υψηλότερο ή χαμηλότερο, αντιστοίχως, μέχρι πέντε τοις εκατό (5%) από την αξία τους, όπως αυτή έχει προσδιοριστεί από τον εκτιμητή. Η μεταβίβαση περιουσιακών στοιχείων από το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται επίσης στην ίδια διαδικασία αποτίμησης. Το αντίτιμο που εισπράχθηκε από Α.Ε.Ε.Α.Π. για τη μεταβίβαση δεν μπορεί να υπολείπεται κατά ποσοστό μεγαλύτερο του 5% της αξίας της υπό μεταβίβαση ιδιοκτησίας, όπως αυτή έχει καθοριστεί από την αποτίμηση του εκτιμητή.

Η αποτίμηση της αξίας των κινητών και ακινήτων που αποκτά η Α.Ε.Ε.Α.Π. για την εξυπηρέτηση των λειτουργικών της αναγκών, κάθε φορά που απαιτείται τέτοια αποτίμηση, γίνεται με βάση τις σχετικές διατάξεις Ελληνικού Εταιρικού Νόμου.

Εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 25 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., η Α.Ε.Ε.Α.Π. δημοσιεύει, στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων των διαθεσίμων της, με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Η πρώτη κατάσταση επενδύσεων επιτρέπεται να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, ώστε η ημερομηνία της να συμπίπτει με το πέρας ημερολογιακού εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Η κατάσταση περιλαμβάνει την περιγραφή κάθε ακινήτου, το σκοπό για τον οποίο προορίζεται να χρησιμοποιηθεί, την εμπορική του αξία, σε σχέση με την αντικειμενική, εφόσον έχει οριστεί αυτή, καθώς και οποιοδήποτε άλλο στοιχείο κρίνεται χρήσιμο για να επιτρέψει την αξιολόγηση των επενδύσεων της εταιρείας. Η εξαμηνιαία κατάσταση επενδύσεων βασίζεται σε έκθεση ανεξάρτητου εκτιμητή επί της οποίας διενεργούνται προσυμφωνημένες διαδικασίες από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Υποβάλλεται στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και αναρτάται στην ιστοσελίδα της εταιρείας και της αγοράς, στην οποία αποτελούν αντικείμενο διαπραγμάτευσης οι μετοχές της. Το περιεχόμενο της εξαμηνιαίας έκθεσης πρέπει να περιλαμβάνει τα στοιχεία που προβλέπονται στην υπ' αρ. 8/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

Υποχρεωτική Ασφαλιστική Κάλυψη

Αναφορά για την ασφαλιστική κάλυψη παρατίθεται και στην ενότητα 3.3.15 «Ασφαλιστική Πολιτική».

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. και την απόφαση υπ' αριθμ. 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, τα ακίνητα στα οποία επενδύει η Α.Ε.Ε.Α.Π. άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της ασφαλιζονται υποχρεωτικά για ορισμένους κινδύνους, για ποσό ίσο τουλάχιστον με το συνολικό κόστος επισκευής ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την εμπορική αξία του ακινήτου ή το κόστος αντικατάστασης ή επανοικοδόμησης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να έχουν ασφαλιστική κάλυψη για απώλεια ενοικίων και για αστική ευθύνη έναντι τρίτων, που θα καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες καθώς και ασφαλιστική κάλυψη για τις λειτουργικές τους ζημιές, η οποία θα καλύπτει περίοδο δώδεκα (12) μηνών.

Εάν πρόκειται να διεξαχθούν εργασίες αναπαλαίωσης, ολοκλήρωσης, ανακαίνισης, αλλαγής χρήσης ή επιδιορθώσεις σε κάποιο από τα ακίνητα της Α.Ε.Ε.Α.Π., τότε η Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούται να αποκτήσει ασφάλιση για όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με αστική ευθύνη έναντι τρίτων για υλικές ζημιές ή φυσικές βλάβες που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια, ή ως αποτέλεσμα, των ως άνω εργασιών. Στο βαθμό που ανεξάρτητοι εργολάβοι έχουν προσληφθεί για να διεξάγουν τις εργασίες αυτές, η Α.Ε.Ε.Α.Π. απαιτείται ακόμη να αποκτήσει εγγυήσεις ορθής εκτέλεσης και άλλες σχετικές εγγυήσεις από αυτούς τους εργολάβους.

Πιστώσεις και Δάνεια

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. ως ισχύει, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να λαμβάνουν δάνεια και πιστώσεις για ποσά τα οποία, συνολικά, δεν πρέπει να ξεπερνούν το 75% του ενεργητικού τους (στο εν λόγω ποσοστό δεν συνυπολογίζονται τα δάνεια που αναφέρονται στην επόμενη παράγραφο). Τηρουμένου του παραπάνω ορίου, στην περίπτωση που οι οντότητες στις οποίες έχει επενδύσει η Α.Ε.Ε.Α.Π. (περιπτώσεις δ', ε', στ' και ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 22 του ίδιου νόμου) έχουν λάβει δάνεια και πιστώσεις, το όριο αυτό υπολογίζεται και επί του ενεργητικού της ενοποιημένης οικονομικής κατάστασης της Α.Ε.Ε.Α.Π.. Το σύνολο των δανείων που λαμβάνονται για την αποπεράτωση ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. ή των ακινήτων των οντοτήτων στις οποίες επενδύει δε θα πρέπει να ξεπερνά το ποσό που προβλέπεται στο πρόγραμμα εργασιών αποπεράτωσης, επισκευής ή ανακαίνισης, το οποίο καταρτίζεται σύμφωνα με το άρθρο 22 παράγραφος 2 περίπτ. β' του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π.. Περαιτέρω, για τους σκοπούς εξασφάλισης των παραπάνω δανείων/πιστώσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. δύνανται να παραχωρούν εμπράγματα εξασφάλιση επί της κινητής και ακίνητης περιουσίας τους.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. μπορούν να συνάπτουν δάνεια και να λαμβάνουν πιστώσεις για την απόκτηση ακινήτων που θα χρησιμοποιήσουν για τις λειτουργικές τους ανάγκες, εφόσον το ύψος των δανείων και πιστώσεων, στο σύνολό τους, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) της αξίας του συνόλου των ιδίων κεφαλαίων της Α.Ε.Ε.Α.Π. μειούμενων κατά το συνολικό ποσό των επενδύσεών της σε ακίνητα. Για την εξασφάλιση των δανείων και πιστώσεων αυτών επιτρέπεται να συνιστώνται βάρη επί των αποκτηθέντων ακινήτων, για τους σκοπούς που ορίζονται στην παρούσα παράγραφο.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. επιτρέπεται να συστήνουν θυγατρικές με μοναδικό σκοπό τη λήψη δανείων και τη χρήση των δανειακών κεφαλαίων για τους σκοπούς χρηματοδότησής τους ή/και των οντοτήτων στις οποίες επενδύουν.

Χρήση Θεματοφύλακα

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι επενδύσεις των Α.Ε.Ε.Α.Π. φυλάσσονται κατά την έννοια του Ν.4209/2013 σε πιστωτικό ίδρυμα ή άλλο οργανισμό που εκ του νόμου μπορεί να παρέχει υπηρεσίες θεματοφύλακα, που είναι εγκατεστημένο και λειτουργεί νόμιμα στην Ελλάδα. Στην περίπτωση επενδύσεων σε κινητές αξίες άλλης χώρας, η Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλει να παράσχει προς το θεματοφύλακα σχετικό αποδεικτικό φύλαξης, ή σχετικό πιστοποιητικό ιδιοκτησίας σε σχέση με τις κινητές αξίες που κατέχει η Α.Ε.Ε.Α.Π., και το οποίο έχει εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της χώρας αυτής.

Η Εταιρεία ως Διαχειριστής Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων υπάγεται και στις ειδικότερες διατάξεις του Ν.4209/2013 άρθρο 21 αναφορικά με το διορισμό του Θεματοφύλακα. Ο Θεματοφύλακας διασφαλίζει την κατάλληλη παρακολούθηση των ταμειακών ροών της εταιρείας και ειδικότερα ότι όλες οι πληρωμές που πραγματοποιούνται από επενδυτές ή για λογαριασμό επενδυτών έχουν εισπραχθεί. Ο θεματοφύλακας μπορεί να αναθέτει τη φύλαξη κινητών αξιών σε άλλα πρόσωπα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.3371/2005. Ο θεματοφύλακας ευθύνεται έναντι των Α.Ε.Ε.Α.Π. και των μετόχων τους για

κάθε αμέλεια ή δόλο κατά την εκτέλεση των καθηκόντων του.

Η Εταιρεία έχει διορίσει σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν. 4209/2013, την «Τράπεζα Eurobank Ανώνυμη Εταιρεία» (αρ. Γ.Ε.ΜΗ. 154558160000), που εδρεύει στην Αθήνα (οδός Όθωνος, αριθ. 8) ως θεματοφύλακα.

Διανομή Κερδών

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως στους μετόχους τους τουλάχιστον το πενήντα τοις εκατό (50%) των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή.

Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του Ν. 4548/2018, ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης δύναται να σχηματιστεί τακτικό αποθεματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 3.10 «Μερισματική Πολιτική».

Απαγόρευση μεταβίβασης ακινήτων ιδιοκτησίας Α.Ε.Ε.Α.Π. ή θυγατρικών της στους μετόχους της ή και αντίθετα

Σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν.2778/1999 απαγορεύεται η μεταβίβαση ακινήτων, τα οποία η Α.Ε.Ε.Α.Π. κατέχει άμεσα ή έμμεσα, μέσω θυγατρικών της,

- σε μετόχους της Α.Ε.Ε.Α.Π. που κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, μέσω συνδεδεμένων προσώπων ή μέσω προσώπων που ελέγχονται από αυτά, ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, γενικούς διευθυντές ή διευθυντές της, συζύγους και συγγενείς τους μέχρι και τρίτου βαθμού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας, καθώς και σε ελεγχόμενα από αυτούς νομικά πρόσωπα.

Μεταβίβαση προς μετόχους που κατέχουν λιγότερο από 5% επιτρέπεται κατόπιν έγκρισης της γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η μεταβίβαση από την Α.Ε.Ε.Α.Π. προς τις θυγατρικές της, όπως ορίζεται στο Άρθρο 22 παρ. 3(δ) και (στ) του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι επιτρεπτή. Μεταβίβαση ακινήτων σε άλλες συνδεδεμένες με την Α.Ε.Ε.Α.Π. εταιρείες επιτρέπεται μόνο κατόπιν προηγούμενης άδειας της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, η οποία παρέχεται μόνον εφόσον η μεταβίβαση γίνεται με όρους αγοράς και είναι επωφελής για την Α.Ε.Ε.Α.Π.

Εισηγμένη Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ρυθμιζόμενη αγορά δεν δύναται να αποκτήσει ακίνητα ιδιοκτησίας (άμεσα ή έμμεσα):

- μετόχων που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π.,
- μελών του διοικητικού συμβουλίου, διευθυντικών στελεχών ή συγγενών τους έως τρίτου βαθμού και οντοτήτων που ελέγχονται από τα ανωτέρω πρόσωπα.

Μέτοχοι που κατέχουν (άμεσα ή έμμεσα) τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Α.Ε.Ε.Α.Π., στην περίπτωση που αυτοί αποτελούν νομικό πρόσωπο, δύναται να μεταφέρουν ακίνητη περιουσία στην Α.Ε.Ε.Α.Π. υπό τους ακόλουθους όρους:

- η αξία των μεταβιβασθέντων ακινήτων δεν υπερβαίνει το 10% των επενδύσεων της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ετήσια βάση,
- διενεργείται και δημοσιεύεται αποτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου βάσει των σχετικών διατάξεων του Ελληνικού Εταιρικού Νόμου,
- η γενική συνέλευση των μετόχων της Α.Ε.Ε.Α.Π. προεγκρίνει τη μεταβίβαση αυτή, με αυξημένη πλειοψηφία των $\frac{3}{4}$ του μετοχικού κεφαλαίου που παρευρίσκονται στη συνέλευση, δίχως να λαμβάνεται υπόψη η ψήφος του μετόχου που μεταβιβάζει την ακίνητη περιουσία, ή μετόχων που ελέγχονται από το μέτοχο αυτόν.

Εισαγωγή Μετοχών σε Ρυθμιζόμενη Αγορά

Σύμφωνα με το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., οι εταιρείες που έχουν λάβει άδεια λειτουργίας ως Α.Ε.Ε.Α.Π από την

Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς οφείλουν υποχρεωτικά να εισαγάγουν τις μετοχές τους σε ρυθμιζόμενη (πλέον ρυθμιζόμενη) αγορά που λειτουργεί στην Ελλάδα, εντός δύο (2) ετών από τη σύστασή τους. Η Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς μπορεί, ύστερα από αίτηση της Α.Ε.Ε.Α.Π., να παρατείνει την εκ του νόμου προθεσμία εισαγωγής για διάστημα που δεν μπορεί να υπερβεί αθροιστικά τους τριάντα έξι (36) μήνες από την ημερομηνία λήξης αυτής σε περίπτωση ανωτέρας βίας ή αν κρίνει ότι οι συνθήκες της αγοράς θέτουν σε κίνδυνο την επίτευξη της εισαγωγής των μετοχών της Α.Ε.Ε.Α.Π. σε ρυθμιζόμενη αγορά. Εάν η Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν έχει επιτύχει την εισαγωγή των μετοχών της σε ρυθμιζόμενη αγορά εντός της εκ του νόμου προθεσμίας ή τυχόν παράτασης που έχει, κατά τα ανωτέρω, χορηγηθεί από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, η τελευταία ανακαλεί την άδεια λειτουργίας της και η Α.Ε.Ε.Α.Π. τίθεται υπό εκκαθάριση. Σε περίπτωση ανάκλησης της άδειας λειτουργίας της Α.Ε.Ε.Α.Π. ανακαλούνται τα φορολογικά οφέλη που προβλέπονται από το Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., καθώς και οποιοσδήποτε άλλες ευνοϊκές για αυτήν φορολογικές ρυθμίσεις που θεσπίζονται σε άλλους νόμους.

Απαιτήσεις Εταιρικής Διακυβέρνησης

Σύμφωνα με το άρθρο 24 παράγραφος 4 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να συμμορφώνονται με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στις εισηγμένες εταιρείες από τη σύστασή τους. Για πληροφορίες σχετικές με τους κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που εφαρμόζονται στην Εταιρεία και τις σχετικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία βλ. ενότητα 3.4.9 «Εταιρική Διακυβέρνηση» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Νόμος σχετικά με τους Οργανισμούς Εναλλακτικών Επενδύσεων

Οι ελληνικές Α.Ε.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να αδειοδοτηθούν ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων σύμφωνα με το Ν.4209/2013, ο οποίος ενσωμάτωσε την Οδηγία 2011/61/ΕΚ σχετικά με τους Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων. Ως Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι υποχρεωμένες να συμμορφώνονται με διάφορες οργανωτικές απαιτήσεις διαφάνειας και κανόνες διεξαγωγής επιχειρηματικής δραστηριότητας, να υιοθετούν και να εφαρμόζουν διάφορες πολιτικές και διαδικασίες σχετικά με ζητήματα όπως η διαχείριση ρίσκου, η διαχείριση ρευστότητας, η σύγκρουση συμφερόντων, οι αποτιμήσεις, η ανάθεση λειτουργιών τους σε τρίτα μέρη, η κανονιστική συμμόρφωση, ο εσωτερικός έλεγχος και οι αποδοχές, καθώς επίσης θα πρέπει να συμμορφώνονται με συνεχείς κεφαλαιακές υποχρεώσεις και υποχρεώσεις διαφάνειας, υποβολής εκθέσεων και παροχής πληροφόρησης.

Άλλες Διατάξεις σχετικές με τη Λειτουργία των ΑΕΕΑΠ

Ελληνική Νομοθεσία περί Ακίνητης Περιουσίας

Κυριότητα Ακινήτων στην Ελλάδα

Σύμφωνα με τον Αστικό Κώδικα η κυριότητα είναι το εμπράγματο δικαίωμα, που παρέχει στο δικαιούχο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο ακίνητο. Η κυριότητα επί ακινήτων περιλαμβάνει το έδαφος αλλά ακόμη και τα κτίρια που κατασκευάστηκαν επί του εδάφους και τα συστατικά και παραρτήματα αυτών. Η κυριότητα επί ακινήτων μπορεί να ανήκει σε περισσότερους εξ αδιαιρέτου κατ'ιδανικά μέρη, οπότε εφαρμόζονται οι διατάξεις για την κοινωνία δικαιώματος. Στην περίπτωση οικοδομής που έχει υπαχθεί στις διατάξεις του 1002 και του 1117 ΑΚ, ο κύριος ορόφου ή διαμερίσματός του, είναι αυτοδικαίως συγκύριος εξ αδιαιρέτου κατ' ανάλογη μερίδα πάνω στα μέρη του όλου ακινήτου, τα οποία χρησιμεύουν στην κοινή και των λοιπών κυρίων χρήση, όπως είναι ιδίως το έδαφος, τα θεμέλια, οι πρωτότοιχοι, η στέγη, η αυλή.

Δικαίωμα Επιφανείας στην Ελλάδα

Δικαίωμα επιφανείας είναι το ισχύον επί συγκεκριμένο χρόνο (με ανώτατη διάρκεια 99 έτη) μεταβιβάστο και κληρονομητό (21 παρ. 1 Ν. 3986/2011) εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου (επιφανειούχος) να κατασκευάζει κτίσμα είτε επί εδάφους είτε επί κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο (18 παρ. 4 Ν. 3986/2011), και να ασκεί στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο επί τέτοιου κτήματος ή, ακόμη, και σε μελλοντικό «κτίσμα», καθώς και επί του εδάφους τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας επί του κτίσματος και της οιονεί νομής επί του εδάφους. Ήτοι, το δικαίωμα επιφανείας αφορά τις εξουσίες κυριότητας ιδιώτη επί κτίσματος που ανεγέρθηκε επί δημοσίου εδάφους.

Μεταβίβαση Ακινήτων

Η κυριότητα επί ακινήτου κατά κανόνα μεταβιβάζεται δυνάμει σύμβασης ή δικαστικής απόφασης. Η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου πραγματοποιείται με κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου που υποβάλλεται σε μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Ειδικά για τις εταιρείες ΑΕΕΑΠ, εφαρμόζονται και οι απαγορεύσεις για τη μεταβίβαση ακινήτων προς συγκεκριμένα πρόσωπα ή από συγκεκριμένα πρόσωπα προς την ΑΕΕΑΠ, σύμφωνα με όσα ειδικά ορίζονται στο άρθρο 28 του Ν. 2778/1999.

Βάρη επί Ακινήτων

Τα εμπράγματα βάρη επί ακινήτων στην Ελλάδα συνίστανται σε υποθήκη ή προσημείωση υποθήκης. Τίτλοι που χορηγούν το δικαίωμα εγγραφής υποθήκης είναι ο νόμος, συμβολαιογραφική πράξη, ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση. Για την εγγραφή της υποθήκης, ο σχετικός τίτλος πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο. Σε περίπτωση παράβασης υποχρεώσεων του ενυπόθηκου οφειλέτη, ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να επιδιώξει και να επιτύχει την κατάσχεση και την μετέπειτα αναγκαστική πώληση του ενυπόθηκου ακινήτου με πλειστηριασμό, το εκπλειστηρίασμα από τον οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την ικανοποίηση της ασφαλιζόμενης απαίτησης και των απαιτήσεων των δανειστών που συμμετείχαν στον πλειστηριασμό.

Η προσημείωση υποθήκης χορηγεί μόνο δικαίωμα προτίμησης για την απόκτηση υποθήκης και παραχωρείται μόνο με δικαστική απόφαση ή διαταγή πληρωμής. Όταν η απαίτηση επιδικαστεί τελεσίδικα, η προσημείωση τρέπεται σε υποθήκη, η οποία λογίζεται ότι έχει εγγραφεί από την ημέρα της προσημείωσης. Στην πράξη, επειδή τα έξοδα συμβολαιογράφου για την παραχώρηση υποθήκης μπορεί να είναι σημαντικά, οι συναλλασσόμενοι συνήθως προτιμούν την προσημείωση υποθήκης.

Η ικανοποίηση των εμπραγμάτων εξασφαλιζόμενων πιστωτών διέπεται από την αρχή της χρονικής προτεραιότητας των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Στην περίπτωση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων η σειρά προτεραιότητας μεταξύ των ενυπόθηκων δανειστών καθορίζεται σύμφωνα με το χρόνο εγγραφής της υποθήκης και της προσημείωσης υποθήκης (υπό τον όρο της τροπής σε υποθήκη). Οι εμπραγμάτων εξασφαλιζόμενοι δανειστές ικανοποιούνται καταρχήν κατά προτεραιότητα σε σχέση με τους εγχειρόγραφους δανειστές, με εξαίρεση ορισμένες κατηγορίες προνομιούχων δανειστών.

Δουλείες

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η πραγματική δουλεία (εν αντιθέσει με την προσωπική δουλεία) είναι ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα που συστήνεται επί ενός ακινήτου προς όφελος ενός άλλου ακινήτου, με βάση το οποίο ο κύριος του δουλεύοντος ακινήτου είναι υποχρεωμένος είτε να ανέχεται υπό όρους χρήση του ακινήτου από τον κύριο του δεσπόζοντος ακινήτου, είτε να παραλείπει ορισμένες πράξεις, τις οποίες θα είχε δικαίωμα να επιχειρεί ως κύριος είτε να παρέχει κάποιο όφελος. Οι πιο συνήθεις πραγματικές δουλείες είναι: i) η δουλεία, με την οποία παραχωρείται το δικαίωμα διέλευσης μέσα από ακίνητο υπό συγκεκριμένους όρους, ii) η δουλεία διοχέτευσης ή αποχέτευσης ή άντλησης νερού ή/και σωληνώσεων, και iii) η δουλεία μη παρεμπόδισης της θέας του δεσπόζοντος ακινήτου. Η προσωπική δουλεία συνιστά ένα περιορισμένο εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου προς όφελος συγκεκριμένου προσώπου (αντί του εκάστοτε κυρίου ορισμένου ακινήτου, όπως ισχύει στην περίπτωση των πραγματικών δουλειών). Ο πιο συνήθης τύπος προσωπικής δουλείας είναι η επικαρπία, η οποία δίδει στον επικαρπωτή το δικαίωμα να χρησιμοποιεί και εκμεταλλεύεται το σχετικό ακίνητο. Ποικίλοι τύποι δουλειών μπορούν να συσταθούν υπέρ ενός ή περισσοτέρων ακινήτων ή προσώπων. Η σύμβαση με βάση την οποία συστήνεται μια δουλεία πρέπει να περιβάλλεται τον συμβολαιογραφικό τύπο και θα πρέπει να μεταγράφεται στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο, ώστε τα σχετικά δικαιώματα να αποκτήσουν ισχύ έναντι τρίτων.

Η Αρχή της Δημοσιότητας των Εμπραγμάτων Δικαιωμάτων υπό το Ελληνικό Δίκαιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, η δημοσιότητα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων εξασφαλίζεται μέσω ενός συστήματος μεταγραφής σε δημόσια βιβλία, τα οποία τηρούνται από δημόσιο λειτουργό, ήτοι τον Υποθηκοφύλακα του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου της περιφέρειας του ακινήτου ή τον Προϊστάμενο του αρμοδίου Κτηματολογικού Γραφείου. Αντικείμενο της μεταγραφής είναι τίτλοι σύστασης, μετάθεσης ή

κατάργησης εμπραγμάτων δικαιωμάτων, πράξεις επιβολής κατάσχεσης ή διεκδικήσεις τρίτων, σχετικά με ένα ακίνητο. Στην Ελλάδα υπάρχουν δύο διαφορετικά συστήματα μεταγραφής εμπραγμάτων δικαιωμάτων: (α) το σύστημα Μεταγραφών και Υποθηκών, ήτοι το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων, και (β) το σύστημα του Κτηματολογίου, ήτοι το σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων.

Το Σύστημα των Υποθηκοφυλακείων

Το σύστημα των Υποθηκοφυλακείων βασίζεται στην τήρηση γενικού αλφαβητικού ευρετηρίου φυσικών και νομικών προσώπων. Ειδικότερα, στα κατά τόπους αρμόδια Υποθηκοφυλακεία τηρούνται, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα βιβλία: (α) βιβλίο μεταγραφών, στο οποίο καταχωρούνται τα συμβόλαια με τα οποία συστήνονται, μεταβιβάζονται ή καταργούνται τα εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, (β) βιβλίο υποθηκών, στο οποίο καταχωρούνται οι υποθήκες και οι προσημειώσεις υποθήκης, (γ) βιβλίο κατασχέσεων, καθώς επίσης, και (δ) βιβλίο διεκδικήσεων. Δεν υφίσταται κατάλογος ακινήτων στο σύστημα των Υποθηκοφυλακείων.

Το Σύστημα των Κτηματολογικών Γραφείων

Στο σύστημα των κτηματολογικών γραφείων η έρευνα στο κτηματολογικό βιβλίο διενεργείται με βάση τον Κωδικό Αριθμό Εθνικού Κτηματολογίου των ακινήτων που αναγράφονται στα αντίστοιχα κτηματολογικά φύλλα. Ωστόσο, στις περισσότερες περιοχές της Ελλάδας όπου εφαρμόζεται το κτηματολογικό σύστημα, οι καταχωρήσεις σε αυτό δεν παρέχουν ακόμη αμάχητα τεκμήρια, εξαιτίας του γεγονότος ότι η περίοδος για τη διόρθωση των αρχικών εγγραφών δεν έχει παρέλθει ακόμη, έτσι ώστε να εξασφαλιστεί η ουσιαστική δημοσιότητα και ασφάλεια των συναλλαγών.

Ελληνική Νομοθεσία σχετικά με τις Επαγγελματικές και Οικιακές Μισθώσεις Γενικό Πλαίσιο Μισθώσεων κατά την Ελληνική Νομοθεσία

Στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας, οι μισθώσεις διέπονται γενικά από τον Αστικό Κώδικα. Μισθώσεις ακινήτων τα οποία πρόκειται να χρησιμοποιηθούν για εμπορικές δραστηριότητες ή την άσκηση ορισμένου επαγγέλματος διέπονται από το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 και από τον Αστικό Κώδικα, στο βαθμό που το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 δεν ορίζουν διαφορετικά.

Η ελληνική νομοθεσία και ειδικά το Π.Δ. 34/1995 και το άρθρο 13 του Ν. 4242/2014 περιέχουν λεπτομερείς διατάξεις σχετικά με την ελάχιστη διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης και τους λόγους καταγγελίας αυτής. Η πλειοψηφία των διατάξεων του Π.Δ. 34/1995 και του άρθρου 13 του Ν. 4242/2014 είναι αναγκαστικού δικαίου και από αυτές μπορεί να γίνει παραίτηση (εκτός αν άλλως προβλέπεται) μόνο δυνάμει μεταγενέστερης έγγραφης τροποποίησης της σύμβασης μίσθωσης, που φέρει βεβαία χρονολογία.

Οι συμβάσεις μίσθωσης συνάπτονται, συνήθως, εγγράφως και τα στοιχεία τους πρέπει να υποβάλλονται ηλεκτρονικώς στην ιστοσελίδα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων του Υπουργείου Οικονομικών (www.gsis.gr) μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από την έναρξη ή την τροποποίηση της μίσθωσης.

Ελάχιστη Διάρκεια Συμβάσεων Εμπορικής Μίσθωσης

Οι εμπορικές μισθώσεις, που συνάφθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, έχουν ελάχιστη διάρκεια 12 έτη, ενώ οι εμπορικές μισθώσεις που συνάπτονται μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 έχουν ελάχιστη διάρκεια 3 έτη, ακόμα και αν έχουν συμφωνηθεί για βραχύτερο ή για αόριστο χρόνο και μπορούν να λυθούν με νεότερη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βέβαιης χρονολογίας. Οι εμπρικές μισθώσεις μπορούν να λυθούν πρόωρα δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας ή για τους λόγους που προβλέπει ο νόμος ή εφόσον η διάρκεια τους συντημηθεί δυνάμει μεταγενέστερης συμφωνίας που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας.

Ύψος και αναπροσαρμογή Μισθωμάτων

Το μίσθωμα μπορεί να καθοριστεί ελεύθερα μεταξύ των μερών μίας σύμβασης εμπορικής μίσθωσης και αναπροσαρμόζεται κατά τα χρονικά διαστήματα και το ύψος που ορίζεται στη σύμβαση. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμφωνία αναπροσαρμογής του μισθώματος ή αυτή έχει εξαρτηθεί από άκυρη ρήτρα, η αναπροσαρμογή γίνεται μετά την πάροδο δύο ετών από την έναρξη της σύμβασης μίσθωσης και

καθορίζεται σε ποσοστό ετησίως όχι κατώτερο του 6% της αντικειμενικής αξίας του μισθίου, (και για τους ακάλυπτους χώρους του 4%) και στις περιοχές που δεν ισχύει σύστημα αντικειμενικών αξιών, της αγοραίας αξίας τους, εκτός εάν συντρέχουν εξαιρετικοί λόγοι που επιβάλλουν διαφορετική ρύθμιση και οι οποίοι πρέπει να μνημονεύονται στη σύμβαση. Σε αυτές τις περιπτώσεις, περαιτέρω αναπροσαρμογή του μισθώματος γίνεται ετησίως και ανέρχεται στο 75% της μεταβολής του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή (όπως υπολογίζεται από την αρμόδια Υπηρεσία, που είναι σήμερα η Ελληνική Στατιστική Αρχή, ΕΛΣΤΑΤ) για το μήνα που λαμβάνει χώρα η αναπροσαρμογή σε σχέση με τον αντίστοιχο μήνα του προηγούμενου έτους. Τα μισθώματα μπορούν επίσης να αναπροσαρμοστούν σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Αστικού Κώδικα (Άρθρα 288 και 388).

Συμβάσεις Υπομίσθωσης

Εκτός αν συμφωνείται διαφορετικά στη σύμβαση μίσθωσης, ο μισθωτής δυνάμει σύμβασης εμπορικής μίσθωσης, δεν έχει δικαίωμα να υπεκμισθώσει περαιτέρω τα ακίνητα.

Η ελάχιστη συμβατική διάρκεια των εμπορικών μισθώσεων εφαρμόζεται και στις υπομισθώσεις δεσμεύοντας το μισθωτή (υπό την ιδιότητά του ως υπεκμισθωτή) απέναντι στον υπομισθωτή. Η υπομίσθωση εξαρτάται από την κύρια μίσθωση. Σε περίπτωση καταγγελίας ή λύσης της σύμβασης μίσθωσης για οποιονδήποτε λόγο, ο εκμισθωτής δικαιούται να απαιτήσει το μίσθιο και από τον υπομισθωτή. Σε αυτήν την περίπτωση όπως και σε περίπτωση καταγγελίας της σύμβασης υπομίσθωσης προ της λήξης της συμβατικής διάρκειάς της λόγω καταγγελίας της σύμβασης μίσθωσης, ο υπεκμισθωτής μπορεί να ευθύνεται έναντι του υπομισθωτή για την αδυναμία παραχώρησης της χρήσης του μισθίου στον υπομισθωτή για την υπολειπόμενη χρονική περίοδο. Σε περίπτωση υπομίσθωσης, ο μισθωτής/υπεκμισθωτής παραμένει υπεύθυνος έναντι του εκμισθωτή για την τήρηση των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση μίσθωσης.

Γενικές Διατάξεις για την Καταγγελία των Συμβάσεων Μίσθωσης

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα, οι συμβάσεις μίσθωσης ορισμένου χρόνου λήγουν με την πάροδο του χρόνου αυτού, δηλαδή χωρίς να απαιτείται γνωστοποίηση καταγγελίας. Αντιθέτως, οι συμβάσεις μίσθωσης αορίστου χρόνου μπορούν να καταγγελθούν με προηγούμενη ειδοποίηση εντός των χρονικών ορίων που καθορίζονται από το νόμο.

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης πριν από την πάροδο του συμφωνημένου χρόνου εάν:

- i. δεν του παραχωρήθηκε προσηκόντως (ενδεικτικά σε περίπτωση ουσιαδών ελαττωμάτων του μισθίου) ή του αφαιρέθηκε μεταγενέστερα η χρήση του μισθίου, ή
- ii. υφίσταται μία από τις ακόλουθες περιπτώσεις: σπουδαίος κίνδυνος υγείας μισθωτή από τη χρήση του μισθίου, μετάθεση μισθωτή - δημοσίου υπαλλήλου, ή
- iii. υπάρχει σπουδαίος λόγος που να δικαιολογεί την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης.

Ο εκμισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης εάν:

- i. ο μισθωτής είναι υπερήμερος στην πληρωμή των συμφωνημένων μισθωμάτων, ή
- ii. ο μισθωτής κάνει κακή χρήση του μισθίου, ή
- iii. συντρέχει περίπτωση παράβασης όρου της σύμβασης που δίνει στον εκμισθωτή δικαίωμα καταγγελίας, ή
- iv. υπάρχει σπουδαίος λόγος καταγγελίας.

Κάθε ένα από τα μέρη μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση μίσθωσης, εάν η διάρκειά της είχε συμφωνηθεί για πάνω από 30 έτη ή για όλη τη ζωή του εκμισθωτή ή μισθωτή, εφόσον περάσουν τα 30 έτη από την υπογραφή της σύμβασης μίσθωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις σχετικά με την καταγγελία των μισθώσεων αορίστου χρόνου.

Καταγγελία εμπορικών μισθώσεων

Η καταγγελία εμπορικής μίσθωσης επιτρέπεται για τους λόγους που προβλέπει ο Αστικός Κώδικας (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και το Π.Δ. 34/1995.

Σε σχέση με τις συμβάσεις εμπορικών μισθώσεων οι οποίες υπεγράφησαν, ή παρατάθηκαν ή ανανεώθηκαν πριν τις 28 Φεβρουαρίου 2014, αυτές οι μισθώσεις μπορούν να καταγγέλλονται ως ακολούθως:

α. Ο εκμισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης) και επιπλέον, σύμφωνα με το Π.Δ. 34/1995:

i. λόγω ιδιόχρησης σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και όρους των άρθρ. 16 επ. του Π.Δ. 34/1995, προκειμένου να χρησιμοποιήσει ο ίδιος ή τα αναφερόμενα στο άρθρο 16 πρόσωπα το μίσθιο για τις εμπορικές δραστηριότητες που αναφέρονται ίδιο διάταγμα, μετά τη λήξη της συμφωνημένης διάρκειας μίσθωσης αλλά όχι πριν την πάροδο συγκεκριμένου χρόνου από την έναρξη της μίσθωσης (που μπορεί να ανέρχεται ανάλογα με τη δραστηριότητα που ασκείται στο μίσθιο σε 9 ή 18 μήνες αντίστοιχα). Η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 (ή σε ορισμένες περιπτώσεις 18) μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς το μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες,

ii. για την ανοικοδόμηση του μισθίου σύμφωνα με τις ειδικότερες προϋποθέσεις και τους όρους των άρθρων 23 και επόμενα του Π.Δ. 34/1995, ήτοι μετά την πάροδο του συμβατικού χρόνου ή μετά την πάροδο ορισμένου χρόνου όπως ορίζεται στο άνω Π.Δ. Καταρχήν η καταγγελία για το λόγο αυτό παράγει αποτελέσματα μετά από 6 μήνες από τη σχετική γνωστοποίηση προς τον μισθωτή, εκτός εάν το δικαστήριο, κατόπιν αίτησης του μισθωτή παρατείνει την ως άνω περίοδο μέχρι και για 6 ακόμα μήνες. Αποζημίωση για την καταγγελία της σύμβασης μίσθωσης στις παραπάνω δύο περιπτώσεις οφείλεται από τον εκμισθωτή στον μισθωτή και το ύψος της ποικίλει στην περίπτωση υπό (i) ανωτέρω από 8 έως 15 μηνιαία μισθώματα και στην περίπτωση υπό (ii) ανωτέρω (ανοικοδόμηση) από 6 έως 9 μηνιαία μισθώματα,

iii. στην περίπτωση που ο μισθωτής υπεκμισθώνει το μίσθιο παρά την απαγορευτική διάταξη του νόμου, εκτός αν επιτρέπεται συμβατικά,

iv. σε περίπτωση που οι αρμόδιες αρχές χαρακτηρίσουν το μίσθιο ως ετοιμόρροπο και κατεδαφιστέο κατά μεγάλο και ουσιώδες μέρος του, με πρότερη γνωστοποίηση τριών μηνών,

v. αν ο μισθωτής κηρυχθεί σε πτώχευση, από την ημερομηνία που η σχετική δικαστική απόφαση καταστεί τελεσίδικη ή, σε περίπτωση αίτησης πτώχευσης που υποβάλλει ο ίδιος ο μισθωτής, από την ημερομηνία δημοσίευσης της απόφασης του πρωτοδικείου, εφόσον προηγηθεί γνωστοποίηση τριών μηνών,

vi. για ιδιοκατοίκηση μετά τη λήξη της συμβατικής διάρκειας με αποζημίωση 8 έως 18 μισθωμάτων και με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 8 μηνών από την επίδοση ή για δημιουργία κύριας κατοικίας αφού λήξει η συμβατική διάρκεια και όχι πριν την πάροδο εξαετίας με επέλευση των αποτελεσμάτων της καταγγελίας 6 ως 9 μήνες από την επίδοση.

β. Ο μισθωτής δύναται να καταγγείλει μια σύμβαση εμπορικής μίσθωσης:

i. για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και

ii. μετά από ένα έτος από την έναρξη της μίσθωσης, με προηγούμενη έγγραφη ειδοποίηση απευθυντά προς τον εκμισθωτή. Σε αυτή την περίπτωση τα αποτελέσματα της καταγγελίας επέρχονται μετά από τρεις μήνες από τη γνωστοποίηση της καταγγελίας και ο μισθωτής πρέπει να καταβάλει στον εκμισθωτή μίσθωμα ενός μηνός ως αποζημίωση για την πρόωρη καταγγελία (άρθρο 43 Π.Δ. 34/1995).

Εμπορικές Μισθώσεις που έχουν συναφθεί μετά τις 28 Φεβρουαρίου 2014 δύναται να λυθούν, σύμφωνα με το Ν. 4242/2014 ως ακολούθως:

i. με καταγγελία για τους λόγους που αναφέρονται ανωτέρω σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις (βλ. ανωτέρω τις Γενικές Διατάξεις για την καταγγελία των συμβάσεων μίσθωσης), καθώς και σε περίπτωση μη συμφωνημένης υπεκμίσθωσης,

ii. τα συμβαλλόμενα μέρη δύναται να λύσουν τέτοια σύμβαση με νεότερη έγγραφη συμφωνία που αποδεικνύεται με έγγραφο βεβαίας χρονολογίας (π.χ. έγγραφο θεωρημένο από συμβολαιογράφο ή άλλη αρμόδια δημόσια αρχή ή του οποίου το περιεχόμενο αναφέρεται σε δημόσιο έγγραφο),

iii. μετά το πέρας της νόμιμης ή και σε περίπτωση μεγαλύτερης από τη νόμιμη συμβατικής διάρκειας μετά το πέρας αυτής, κάθε μέρος δύναται να καταγγείλει τη μίσθωση με έγγραφη ειδοποίηση τα έννομα αποτελέσματα της οποίας επέρχονται 3 μήνες από την κοινοποίησή της.

Παραίτηση από τα παραπάνω δικαιώματα καταγγελίας για μισθώσεις που συνάφθηκαν πριν ή μετά την 28η Φεβρουαρίου 2014 είναι νόμιμη ως εξής:

- i. Δικαίωμα καταγγελίας για ιδιόχρηση ή ανοικοδόμηση (που υφίσταται μόνο για τις προ 28.2.2014 μισθώσεις): νόμιμη παραίτηση και κατά την αρχική σύναψη της μίσθωσης.
- ii. Λοιπά δικαιώματα εκ του Π.Δ. 34/1995 περί εμπορικών μισθώσεων: νόμιμη παραίτηση με νεότερη έγγραφη συμφωνία μεταξύ των μερών και εφόσον αυτή φέρει βέβαιη χρονολογία.
- iii. Δικαίωμα καταγγελίας για λόγους που προβλέπονται στις γενικές διατάξεις περί καταγγελίας μισθώσεων: παραίτηση καταρχήν είναι εφικτή πλην ορισμένων περιπτώσεων (πχ. κίνδυνος υγείας μισθωτή).
- iv. Δικαίωμα καταγγελίας για σπουδαίο λόγο: νόμιμη παραίτηση μόνο μετά την επέλευση του σπουδαίου λόγου.
- vii. Άλλες διατάξεις

Ελληνική Πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία

Η χωροταξία και ρυμοτομία στην Ελλάδα ρυθμίζεται τόσο σε εθνικό όσο και σε τοπικό επίπεδο. Οι αρχές του νομοθετικού πλαισίου επικεντρώνονται, μεταξύ άλλων, στην εξασφάλιση:

- α. της κατάλληλης και αναλογικής χρήσης γης (συμπεριλαμβανομένης της κατανομής των διαφόρων χρήσεων),
- β. της υποστήριξης μιας αρμονικής και αναλογικής δημογραφικής και οικονομικής ανάπτυξης μέσω, μεταξύ άλλων, της εγκαθίδρυσης αγροτικών, βιομηχανικών, οικιστικών και άλλων ζωνών,
- γ. της προστασίας και διατήρησης των φυσικών πόρων, και
- δ. των εθνικών συμφερόντων. Προκειμένου να κατασκευαστεί ένα νέο κτίριο (όπως επίσης και για την εκτέλεση άλλων συναφών εργασιών), απαιτείται η χορήγηση οικοδομικής άδειας, η οποία προϋποθέτει έλεγχο συμμόρφωσης με την εφαρμοστέα πολεοδομική και ρυμοτομική νομοθεσία.

Αυτή η νομοθεσία ενδέχεται να επιδρά στην ευχέρεια του κυρίου προς εκμετάλλευση του οικοπέδου, επιβάλλοντας περιορισμούς για συγκεκριμένες περιοχές κυρίως σε ό,τι αφορά την επιφάνεια, το ύψος, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά, ή την σκοπούμενη χρήση του ακινήτου. Ειδικοί περιορισμοί εφαρμόζονται σχετικά με την ανακαίνιση ή άλλες κατασκευές σε διατηρητέα κτίρια.

Παραβίαση της εφαρμοστέας πολεοδομικής και ρυμοτομικής νομοθεσίας ενδέχεται να έχει ως αποτέλεσμα:

- α. την επιβολή προστίμων στον κύριο του κτιρίου που παραβιάζει τη νομοθεσία,
- β. την έκδοση αποφάσεων για τροποποιήσεις στο κτίριο,
- γ. σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, την κήρυξη του κτιρίου ή μέρους του ως κατεδαφιστέου και ενδεχομένως την κατεδάφισή του.

Επίσης, σε ορισμένες περιπτώσεις απειλούνται και ποινικές κυρώσεις εναντίον του παραβάτη.

Ελληνική Νομοθεσία Συνθηκών Υγιεινής και Ασφάλειας

Βάσει της ελληνικής νομοθεσίας, πρέπει να τηρούνται μέτρα και προφυλάξεις υγιεινής και ασφάλειας για όλα τα κτίρια. Η φύση τους και το εύρος τους μπορεί να ποικίλει ανάλογα με την τοποθεσία τους, ειδικές συνθήκες και τη χρήση του κάθε ακινήτου. Ορισμένες χρήσεις, οι οποίες συνήθως χαρακτηρίζονται από το στοιχείο του αυξημένου κινδύνου για το δημόσιο συμφέρον και το περιβάλλον (όπως εστιατόρια ή πρατήρια βενζίνης) ενδέχεται να επισύρουν πρόσθετες υποχρεώσεις υγιεινής και ασφάλειας.

Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.

Εισαγωγή

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί με το άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με το νέο άρθρο 53 του Ν. 4646/2019, το οποίο ίσχυσε από το 2ο εξάμηνο του 2020, καταργήθηκε ο κατώτατος συντελεστής φόρου 0,375% επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Το παραπάνω πλαίσιο ισχύει και για τη θυγατρική της Εταιρείας στην Ελλάδα. Επομένως, για την Εταιρεία και τη θυγατρική της στην δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή και απαιτήσεις.

Περιγραφή Φορολογικού Πλαισίου Α.Ε.Ε.Α.Π.**Φορολόγηση των Α.Ε.Ε.Α.Π.**

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκεινται σε σταθερό φορολογικό συντελεστή (αντί του γενικώς εφαρμοστέου ετήσιου εταιρικού συντελεστή) επί του μέσου όρου των επενδύσεων τους πλέον των διαθεσίμων (ή ισοδύναμων) σε τρέχουσες τιμές, όπως αυτά απεικονίζονται στην κατάσταση επενδύσεων που δημοσιεύεται από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. κάθε εξάμηνο. Σύμφωνα με το Άρθρο 31 παράγραφος 3 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., ο ως άνω σταθερός φορολογικός συντελεστής ορίζεται στο 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της ΕΚΤ προσαυξημένου κατά 1%. Ο κατά τα ανωτέρω φόρος αποδίδεται στην ελληνική φορολογική αρχή από τις Α.Ε.Ε.Α.Π. εντός του πρώτου δεκαπενθήμερου των μηνών Ιουλίου και Ιανουαρίου.

Κατά τον υπολογισμό του ανωτέρω φόρου, η ακίνητη περιουσία η οποία κατέχεται άμεσα ή έμμεσα από θυγατρικές της Α.Ε.Ε.Α.Π., ήτοι από εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών) που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή από εταιρείες χαρτοφυλακίου, δεν λαμβάνεται υπόψη, υπό την προϋπόθεση ότι τα ως άνω ακίνητα περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται διακριτά στις εξαμηνιαίες καταστάσεις επενδύσεων.

Το άρθρο 31 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π. προβλέπει, περαιτέρω, ότι οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του φόρου εισοδήματος για τα εισοδήματα από κινητές αξίες γενικά του εσωτερικού ή του εξωτερικού, πλην μερισμάτων ημεδαπής (τα οποία υπόκεινται σε παρακράτηση φόρου 5%) που αποκτούν μη υποκείμενα σε παρακράτηση φόρου. Ειδικά για τους τόκους ομολογιακών δανείων, η απαλλαγή ισχύει με την προϋπόθεση ότι οι τίτλοι από τους οποίους προκύπτουν οι τόκοι αυτοί έχουν αποκτηθεί τουλάχιστον τριάντα (30) ημέρες πριν από το χρόνο που έχει ορισθεί για την εξαργύρωση των τοκομεριδίων. Σε αντίθετη περίπτωση, ενεργείται παρακράτηση φόρου η οποία εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση της Α.Ε.Ε.Α.Π. για φόρο εισοδήματος για τα εισοδήματα αυτά. Τα σχετικά εισοδήματα μπορεί να είναι κατ' αποτέλεσμα υποκείμενα στον ως άνω αναφερόμενο εξαμηνιαίο φόρο στο βαθμό που, και για όσο χρόνο, αυτομάτως αποτυπώνονται στον ισολογισμό της Α.Ε.Ε.Α.Π. ως αύξηση των μετρητών της ή των επενδυμένων περιουσιακών στοιχείων της (π.χ. ακίνητη περιουσία ή συμμετοχές).

Φόρος Μεταβίβασης Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με το τον Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π., οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (καθώς επίσης και από κάθε άλλο φόρο, τέλος, χαρτόσημο, εισφορά, δικαίωμα ή οποιαδήποτε άλλη επιβάρυνση υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου, νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου και γενικά τρίτων) σε περίπτωση αγοράς ακινήτου. Ωστόσο, οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μία Α.Ε.Ε.Α.Π. υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας.

Φορολογία Θυγατρικών της Α.Ε.Ε.Α.Π.

Η φορολογική μεταχείριση που εφαρμόζεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. εφαρμόζεται εξίσου, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 8 του Νόμου Α.Ε.Ε.Α.Π., και σε ορισμένες θυγατρικές των Α.Ε.Ε.Α.Π. στην Ελλάδα, ήτοι σε εταιρείες (εξαιρουμένων των προσωπικών εταιρειών), που έχουν ως αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακίνητης περιουσίας και το σύνολο του παγίου των οποίων είναι επενδεδυμένα σε ακίνητη περιουσία που μπορεί να χρησιμοποιηθεί για οικιστικούς, εμπορικούς ή βιομηχανικούς σκοπούς ή η οποία είναι υπό κατασκευή ή σε εταιρείες χαρτοφυλακίου.

Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται στις Α.Ε.Ε.Α.Π. Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν στις Α.Ε.Ε.Α.Π. την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝΦΙΑ επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ο ΕΝΦΙΑ ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού

φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στο φόρο.

Ειδικός Φόρος Ακινήτων του Ν.3091/2002

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με την περίπτωση ζ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002, όπως έχει τροποποιηθεί με το άρθρο 82 παρ.2 Ν. 4646/2019, απαλλάσσονται από τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων ο οποίος επιβάλλεται στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, και ισούται με 15% επί της αξίας αυτών των δικαιωμάτων.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από Α.Ε.Ε.Α.Π. επιβάλλεται Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% επί του τιμήματος, στην περίπτωση της αγοράς κτηρίων ή τμημάτων τους (καθώς και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά), των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται μετά την 1.1.2006 (νεόδμητα) και εφόσον η αγορά πραγματοποιείται πριν από την πρώτη εγκατάσταση σε αυτά. Επιπρόσθετα ο Φ.Π.Α. στις κατασκευές ακινήτων έχει ανασταλεί μέχρι την 31.12.2024.

Χαρτόσημο

Σύμφωνα με τις ρυθμίσεις του άρθρου 24 του Ν. 3522/2006, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. έχουν δικαίωμα επιλογής υπαγωγής σε Φ.Π.Α. με συντελεστή 24% ή σε τέλος χαρτοσήμου (τρέχον 3,6%) των μισθωμάτων των ακινήτων τους (ή μέρους αυτών) που μπορούν να χαρακτηριστούν ως εμπορικά κέντρα και δεν αφορούν κατοικίες, σύμφωνα με τους ορισμούς της ΑΥΟΟ 1091805/πολ. 1111/28.9.2007. Κατά τη συνήθη πρακτική, ολόκληρο το τέλος χαρτοσήμου μετακυλιέται στο μισθωτή.

Φόρος Συγκέντρωσης Κεφαλαίου

Σύμφωνα με το άρθρο 31 Ν. 2778/1999, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. απαλλάσσονται του Φόρου Συγκέντρωσης Κεφαλαίου 0,5% στον οποίο υπόκεινται οι αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου των εμπορικών Εταιρειών (άρθρο 18, παρ. 1α, Ν. 1676/1986).

3.3.5 Πληροφορίες για τις τάσεις

Με βάση την ενότητα 3.10.3 «Σκοπούμενες Επενδύσεις» ο Όμιλος εκτιμά ότι έως το τέλος του 2026 θα έχει ολοκληρώσει και τα δύο σκέλη της επένδυσης στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού (πολυτελείς κατοικίες και ιδιωτική λέσχη).

Αναφορικά με τις τιμές πώλησης των κατοικιών, σημειώνεται ότι δεν υφίστανται συμβάσεις προ-πώλησης και ως εκ τούτου δεν υπάρχουν κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου προσυμφωνημένες τιμές πώλησης, με συνέπεια να υπάρχει η δυνατότητα μετακύλισης, στις περισσότερες περιπτώσεις, του τυχόν αυξημένου κόστους κατασκευής στους δυνητικούς πελάτες μέσω της αύξησης των τιμών πώλησης.

Αναφορικά με το κόστος κατασκευής, ο Όμιλος εκτιμά για τις χρήσεις 2023 και 2024 ότι αυτό θα παρουσιάσει ανοδική τάση. Οι λόγοι για αυτή την αύξηση είναι η παραμονή του υψηλού πληθωρισμού, η πολεμική σύρραξη στην Ουκρανία, καθώς και η πολεμική σύρραξη στο Ισραήλ και την λωρίδα της Γάζας, οι οποίες αναμένεται να επιφέρουν αυξήσεις στις τιμές των πρώτων υλών. Σημειώνεται ωστόσο, ότι μέρος του αυξημένου αυτού κόστους αναμένεται να επηρεάσει τους κατασκευαστές που θα προσλάβει η Εταιρεία και όχι την ίδια την Εταιρεία.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι δεν υφίσταται, από την ημερομηνία των τελευταίων Ενδιάμεσων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου σημαντική μεταβολή στις οικονομικές επιδόσεις του Ομίλου.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας δεν υφίσταται καμία γνωστή τάση, αβεβαιότητα, αίτημα, δέσμευση ή γεγονός που ευλόγως μπορεί να αναμένεται ότι θα επηρεάσει σημαντικά τις προοπτικές της Εταιρείας και του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση 2023, πλην των κάτωθι:

A. Αγορά ακινήτων²⁰

Οι εκμισθώσιμες επιφάνειες στην αγορά ακινήτων έφτασαν περίπου τα 40.000 τ.μ. στο πρώτο τρίμηνο του 2023, ξεπερνώντας το μέσο όρο 5-ετίας κατά 50%. Τα κτίρια υψηλής ενεργειακής πιστοποίησης (κατηγορίας A- και B) αντιπροσώπευαν περίπου το 80% του συνόλου, με μόνο 20% στην κατηγορία A+ κυρίως λόγω περιορισμένης προσφοράς σε αυτή την κατηγορία στην Αθήνα. Παρ' όλα αυτά, η κατηγορία που προκάλεσε τη θετική μεταβολή αυτή στις μισθωμένες επιφάνειες ήταν κυρίως ο κλάδος των γραφείων και ειδικότερα στον Κεντρικό Επιχειρηματικό Τομέα (Central Business District) της Αθήνας. Επιπλέον, αναφορικά με τις κεφαλαιακές επενδύσεις, ο ξενοδοχειακός κλάδος και ο κλάδος γραφείων είχαν τη μεγαλύτερη συνεισφορά, επενδύοντας αθροιστικά περίπου €400 εκατ., επένδυση κυρίως οφειλόμενη στην αυξανόμενη τουριστική κίνηση, που φτάνει πλέον στα επίπεδα του 2019, και της αυξανόμενης επιχειρηματικής δραστηριότητας της χώρας.

Οι εν λόγω τάσεις αναμένεται να ωθήσουν σε υψηλότερα επίπεδα τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου, καθώς και τις αποτιμήσεις του Χαρτοφυλακίου ακινήτων του Ομίλου.

B. Πρόσφατες Εξελίξεις στη Δραστηριότητα του Ομίλου

Ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την υλοποίηση δύο σημαντικών επενδύσεων στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού, και ειδικότερα στο παραλιακό μέτωπο πλησίον της υφιστάμενης μαρίνας, οι οποίες αναμένεται να ολοκληρωθούν στο τέλος του 2026 μαζί και με τις υπόλοιπες αναπτύξεις του παραλιακού μετώπου του Ελληνικού. Οι επενδύσεις θα αναπτυχθούν σε 2 όμορα οικόπεδα, επί των οποίων ο Όμιλος απέκτησε δικαίωμα επιφανείας από την Ελληνικό ΑΕ.

Οι δύο αναπτύξεις του Ομίλου στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού θα φέρουν την υπογραφή του διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Kenjo Kuma, συμπληρώνοντας με την αισθητική τους τον χώρο της μαρίνας, όπου αναπτύσσεται παράλληλα, με τον ίδιο αρχιτέκτονα, το πολυτελές εμπορικό κέντρο Riviera Galleria της Lamda Development A.E..

Η ανάπτυξη των δύο έργων του Ελληνικού εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί μέσα στο 2026, ενώ ο περιβάλλων χώρος και το εξωτερικό κέλυφος αναμένεται πως θα ολοκληρωθούν μέχρι το τέλος του 2025, προκειμένου να συμβαδίσουν και με το γενικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των έργων στο παραλιακό μέτωπο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού. Η κατασκευή και των δύο έργων αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2024. Ο Όμιλος σκοπεύει επίσης και σε κάποιες προπωλήσεις κατοικιών. Σχετικά με το μελλοντικό ακίνητο της Ιδιωτικής Λέσχης Μελών, ενδέχεται να διατεθεί ποσοστό 10% σε τρίτους, με το υπόλοιπο ποσοστό προοριζόμενο για μακροχρόνια διακράτηση.

Οι εν λόγω αναπτύξεις αναμένεται να δρουν αυξητικά σταδιακά επί της συνολικής αξίας του ενεργητικού του Ομίλου σε ετήσια βάση έως την αναμενόμενη ολοκλήρωσή τους.

²⁰ <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/covid-19/covid-19-impacts-greece-real-estate>

3.3.6 Συνοπτική Περιγραφή του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου στις 30.06. 2023

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου την 30.6.2023, το σύνολο των οποίων βρίσκεται στην Ελλάδα, αποτελείται από επαγγελματικά ακίνητα. Μισθωτές αποτελούν μεγάλες εταιρείες και εμπορικοί όμιλοι, όπως ενδεικτικά οι εταιρείες ΕΛΛΑΚΤΩΡ ΑΕ, ΚΟΡΡΕΣ, ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΔΕΔΔΗΕ, CALIN ΑΕ, MULLENLOWE SA, PLAYMOBIL καθώς επίσης και εταιρείες λιανικής όπως ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ, JUMBO ΑΕΕ, DIXONS ΑΕ, GREEN COLA ΕΛΛΑΣ ΑΕ.

Το Χαρτοφυλάκιο ακινήτων του Ομίλου κατά την 30.06.2023 ανερχόταν σε συνολικά 15²¹ ακίνητα αξίας κτήσης € 117,53²² εκατ., Συνολικής Αξίας Αποτίμησης €137,46 εκατ. Αγοραίας Αξίας Αποτίμησης € 135,93εκατ. και συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας 70.311 τ.μ.,²³ σύμφωνα με τις από 18.07.2023 30.06.2023 & 19.07.2023 εκθέσεις εκτίμησης ακινήτων της εταιρείας «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και «Cushman & Wakefield Proprius», με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 (βλ. κατωτέρω πίνακα).

²¹ Σε επίπεδο Ομίλου οι οικιστικές αποθήκες μετριοούνται μια φορά, διότι ένα μέρος αυτών βρίσκεται υπό την κυριότητα της ORILINA Α.Ε.Ε.Α.Π. και το υπόλοιπο μέρος υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ. Στην κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2023 αναγράφονται 16 ακίνητα, και γίνεται διαχωρισμός ως προς ποια ακίνητα ανήκουν στην Εταιρεία και ποια στη θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε..

²² Το εν λόγω ποσό προκύπτει αθροίζοντας της αξίες κτήσης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π., των ακινήτων που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ΛΗΜΑΡ Α.Ε., όπως αυτές αποτυπώνονται στη κατάσταση επενδύσεων και αφαιρώντας το ποσό που δαπανήθηκε από την ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π. ύψους 547 χιλ.(συμπεριλαμβανομένων και συμβολαιογραφικών εξόδων) για την αγορά οικοπέδων από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

²³ Εξαιρείται από τον υπολογισμό της συνολικής εκμισθώσιμης επιφάνειας το ακίνητο 290 τ.μ. επί της οδού Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59 Αθήνα, Τ.Κ. 11521, 2 το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται.

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ	ΑΞΙΑ ΚΤΗΣΗΣ(1) (Χιλ. €)	ΤΡΕΧΟΥΣΑ ΧΡΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (2)	Επιφάνεια Οικόπεδου (τ.μ.)	Επιφάνεια Κτιρίου (τ.μ.)	Μικτή Εκμίσθωση/Επιφάνεια (τ.μ.)	ΒΑΣΙΚΟ ΜΙΣΘΩΤΕΣ (2)	ΠΛΗΡΟΤΗΤΑ (%)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΟ ΜΙΣΘΩΜΑ (3)	ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΚΤΙΜΗΣΗ 30.06.2023 (2) (€ χιλ.)	ΕΤΗΣΙΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΑΠΟΔΟΣΗ (3) (%)		
									(4)	(2) (€ χιλ.)	(5) (%)			
1.	Ερμού 25, Νέα Κηφισιά	8/2/2019	25.744	Γραφεία	13.516	30.703	16.219	ΕΛΛΑΚΤΟΡ Α.Ε. & ΚΟΡΡΕΣ Α.Ε.	100,00%	2.231	29.300	8,00%		
2	Λεωφόρος Κηφισίας 7, Αθήνα	30/1/2020	26.416	Κατάστημα	4.336	10.113	6.304	ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΥΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε.Ε.	100,00%	1.899	27.570	7,00%		
3	Αμαλιάδος 4, Νέα Κηφισιά							JUMBO Α.Ε.Ε., ΠΛΑΥΜΟΒΙΛ HELLAS Α.Ε. GREEN COLA OPERATIONS ΜΟΝ. Α.Ε., ESSITY HELLAS Α.Ε., MULLENLOWE ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΕΣ ΜΟΝ. Α.Ε., ΜΠΑΛΑΜΑΓΙΝΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ	100,00%	1.041	14.770	7,00%		
4	Τοιμακί 43 Θεσσαλονίκη	30/09/2022	5.833	Κατάστημα	291	766	766	DIXONS Α.Ε.	100,00%	414	7.550	5,00%		
5	Τοιμακί 42 Θεσσαλονίκη	30/09/2022	150	Γραφεία	11	87	87	ΚΕΝΟ	-	-	160	7,00%		
6	Μητροπόλεως 9, Αθήνα	30/09/2022	5.531	Μικτή Χρήση	463	2.160	2.160	ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.	100,00%	457	6.550	7,00%		
7	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα	30/09/2022	1.543	Γραφεία	109	290	290	ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ ΑΠΟ ΟΡΙΛΙΝΑ PROPERTIES Α.Ε.Α.Π.	-	-	1.550	7,00%		
8	Έδρασον 4, Θεσσαλονίκη	31/5/2019	190	Γραφεία	54	499	499	ΔΕΛΔΗΕ Α.Ε.	100,00%	18	255	3,00%		
9	Ερμού 58-60, Αθήνα	31/5/2019	1.106	Κατάστημα	41	91	91	CAJIN Α.Ε.	100,00%	49	1.890	3,00%		
10	Μακράς Στραός – Εθνικής Αντιστάσεως – Τομαδού, Πειραιάς	30/6/2022	3.087	Γραφεία	237	1.978	1.860	ΚΕΝΟ	0,00%	-	3.850			
11	1 Χλμ. Επαρχιακής Οδού Χαλάστρας – Σίνδου, Σίνδος	26/05/2022	1.884	Οικόπεδο	46.854	-	-	ΚΕΝΟ	0,00%	-	2.100			
12	11 Χλμ. Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης – Μουδωνιών(6)	24/6/2022	5.899	Οικόπεδο	61.416	-	-	Υπό ανάπτυξη	0,00%	-	7.592			
13	ΠΑΡΑΚΤΟ ΜΕΤΩΠΟ, ΠΜ-Α1.1, ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ – ΑΓ.ΚΟΣΜΑ, ΕΛΛΗΝΙΚΟ	19/6/2023	27.575	Οικόπεδο	22.795	-	-	Υπό ανάπτυξη	0,00%	-	33.740			
14	Άγροτεμάχια υπ.αφ. 544,606γ,606δ στην Θέρμη	24/6/2022	5.899	Οικόπεδο	10.448	-	-	Υπό ανάπτυξη	0,00%	-	471			
15	ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, ΘΕΡΜΗ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ ΤΚ 5 7001(7)	24/6/2022	5.899	Αποθήκες	1.220	698	698	ΚΕΝΟ	0,00%	-	117			
Σύνολο									117,53(8)	169.417	69.613	45.058	6.109	137.465(9)

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή και επεξεργασία στοιχείων από την κατάσταση επενδύσεων της 31.12.2022. Για την κατάσταση επενδύσεων έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Ως αξία κτήσης αναφέρεται το αντίτιμο που καταβάλλεται στον πωλητή για τη μεταβίβαση του ακινήτου πλέον συμβολαιογραφικών εξόδων, τελών μεταγραφής/καταχώρισης σε αρμόδια υποθηκοφυλακεία/κτηματολογικά γραφεία και τυχόν κόστους πολεοδομικής τακτοποίησης, προσηκών ή δελτιώσεων.

(2) Κατάσταση επενδύσεων της 30.06.2023, για την οποία έχει εκδοθεί έκθεση ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή. Οι αναγραφόμενες επιφάνειες αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.

(3) Το Επηρεασμένο μίσθωμα υπολογίζεται ως το μηνιαίο μίσθωμα ανά μισθωτήριο συμβόλαιο που ισχύει κατά την 30.06.2023 πολλαπλασιασμένο επί 12.

(4) Η Επηρεασμένη απόδοση υπολογίζεται ως ο λόγος του επηρεασμένου μισθώματος προς την αξία αποτίμησης της 30.06.2023.

(5) Ακίνητο ιδιοκτησίας της ΛΗΜΡΑ, η οποία ελέγχεται κατά 80% από την ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Π. και κατά 20% από τη LAMDA DEVELOPMENT. Στο εν λόγω ακίνητο αναφέρεται ως ποσοστό της αξίας αποτίμησης.

(6) Ορισμένες οικιστικές αποθήκες βρίσκονται υπό την κυριότητα της ΛΗΜΡΑ Α.Ε.. Ειδικότερα το 100% της αξίας αποτίμησης των αποθηκών που κατέχει η ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ ανέρχεται σε €32 χιλ., ενώ το 100% της αξίας αποτίμησης των αποθηκών που βρίσκονται υπό την κυριότητα της ΛΗΜΡΑ Α.Ε. ανέρχεται σε €85 χιλ. Σε επίπεδο Ομίλου (ενιαία οντότητα) οι αποθήκες καταμετρούνται μια φορά και εμφανίζονται ως ενιαίο ακίνητο.

(7) Τα ακίνητα 12,14,15 βρίσκονται στον ίδιο χώρο και αποκτήθηκαν από κοινού. Συνεπώς το κόστος κτήσης ύψους €5.899 χιλ. περιλαμβάνει την απόκτηση των εν λόγω τριών ακινήτων συνολικά μέσω της θυγατρικής της ΛΗΜΡΑ.

(8) Το εν λόγω ποσό αποτυπώνει την συνολική αξία των ακινήτων του Ομίλου σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών. Στην κατάσταση επενδύσεων 30.06.2023 αποτυπώνονται τα ακίνητα της Εταιρείας σύμφωνα με τις εκτιμήσεις των Ανεξάρτητων Εκτιμητών και το 80% της καθαρής θέσης της Εταιρείας στη ΛΗΜΡΑ ως συμμετοχή. Διευκρινίζεται ότι το ανωτέρω ποσό του πίνακα αποτυπώνει αξίες ακινήτων και δεν ταυτίζεται με την αποτίμηση της ΛΗΜΡΑ ως συμμετοχή στην κατάσταση επενδύσεων, καθώς στην αποτίμηση της συμμετοχής πέραν από τα ακίνητα περιλαμβάνονται και λοιπά κονδύλια όπως ταμειακά διαθέσιμα, κέρδη παλαιότερων χρήσεων, υποχρεώσεις κ.α.

Το Χαρτοφυλάκιο των ακινήτων, κατά την 30.06.2023, ήταν εκμισθωμένο με ποσοστό πληρότητας 94,13% ως προς τη συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια.

Η αρχική διάρκεια της πλειοψηφίας των μισθωτικών συμβάσεων κυμαίνεται από έξι (6) έως δώδεκα (12) έτη, με το δικαίωμα παράτασης να ασκείται είτε από τον μισθωτή είτε από τον εκμισθωτή ανάλογα με τους όρους της μισθωτικής σύμβασης. Οι μισθωτικές συμβάσεις προβλέπουν στην πλειοψηφία τους ετήσια αναπροσαρμογή του ετησιοποιημένου μισθώματος με βάση τον Δείκτη Τιμών Καταναλωτή πλέον 1%. Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ εξαιρείται από το πλαφόν αναπροσαρμογών μισθωμάτων (3%) του υπουργείου Ανάπτυξης. Πολιτική της Εταιρείας και των θυγατρικών της είναι ο μισθωτής να επιβαρύνεται είτε με την καταβολή χαρτοσήμου (3,6%) είτε Φ.Π.Α. (24%), ανάλογα με τους όρους της σύμβασης που έχει καταρτιστεί με τον εκάστοτε μισθωτή.

Το Χαρτοφυλάκιο του Ομίλου την 30.06.2023 συνοψίζεται ανά κατηγορία ακινήτου ως εξής:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Αποτίμηση Ανεξάρτητου Εκτιμητή	%	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	%	Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων (μηνιαία)	%	Ποσοστό Πληρότητας
Γραφεία	5	35.115	25,54%	18.955	42,07%	187	39,74%	89,73%
Κατάστημα	3	37.010	26,92%	7.161	15,89%	197	41,74%	100,00%
Μικτή Χρήση	2	21.320	15,51%	18.244	40,49%	87	18,52%	100,00%
Οικόπεδα & Αποθήκες	5	44.020 ⁽¹⁾	32,02%	698	1,55%	0	0,00%	0,00%
Σύνολο	15	137.465	100,00%	45.058	100,00%	472	100,00%	94,13%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Στο εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται το 100% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την ιδιοκτησία της ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η συνολική μικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου με ημερομηνία 30.06.2023 ανά γεωγραφική περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	ΜΙΚΤΗ ΕΚΜΙΣΘΩΣΙΜΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (τ.μ.)*				Σύνολο	%
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης	Οικόπεδα & Αποθήκες		
Αθήνα (Κέντρο)	6.395	290	2.160	-	8.845	19,63%
Αθήνα (Προάστια)	-	18.079	16.084	-	34.163	75,82%
Θεσσαλονίκη	766	586	-	698	2.050	4,55%
Σύνολο	7.161	18.955	18.244	698	45.058	100%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

Στον επόμενο πίνακα παρατίθενται οι συνολικές εκτιμηθείσες αξίες του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου με ημερομηνία 30.06.2023 ανά περιοχή και τύπο ακινήτου:

Περιοχή	ΕΚΤΙΜΗΘΕΙΣΕΣ ΑΞΙΕΣ ΧΑΡΤΟΦΥΛΑΚΙΟΥ (ποσά σε χιλ. €)*				Σύνολο	%
	Καταστήματα	Γραφεία	Μικτής Χρήσης	Οικόπεδα & Αποθήκες		
Αθήνα (Κέντρο)	29.460	1.550	6.550	-	37.560	27,32%
Αθήνα (Προάστια)	-	33.150	14.770	33.740	81.660	59,40%
Θεσσαλονίκη	7.550	415	-	10.280	18.245 ⁽¹⁾	13,27%
ΣΥΝΟΛΟ	37.010	35.115	21.320	44.020	137.465	100%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

(1) Στο εν λόγω ποσό περιλαμβάνεται το 100% της αξίας αποτίμησης των ακινήτων που βρίσκονται υπό την ιδιοκτησία της ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθεται ανάλυση του χαρτοφυλακίου του Ομίλου ανά γεωγραφική περιοχή με ημερομηνία 30.06.2023:

(ποσά σε χιλ. €)*	Αριθμός Ακινήτων	Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια (τ.μ.)	Ποσοστό Πληρότητας	Μηνιαία Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	%
Αθήνα (Κέντρο)	4	8.845	96,70%	200	42,50%
Αθήνα (Προάστια)	4	34.163	94,60%	235	49,90%
Θεσσαλονίκη	7	2.050	61,70%	36	7,60%
Σύνολο	15	45.058	94,10%	472	100,00%

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

3.3.7 Συνοπτική περιγραφή των ακινήτων του Ομίλου στις 30.06.2023

I. ΕΡΜΟΥ 25, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΚ 14564

Το ακίνητο αφορά σε συγκρότημα γραφειακών χώρων τεσσάρων επιπέδων, με τρία υπόγεια αποθηκών και θέσεων στάθμευσης το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 13.516,03 τ.μ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 30.702,97 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στους ακόλουθους μισθωτές:

- ΕΛΛΑΚΤΩΡ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2019, διάρκεια ως 5 έτη και δικαίωμα επέκτασης για ακόμα 5 έτη, και
- ΚΟΡΡΕΣ με έναρξη το 2021, διάρκεια 5 έτη και δικαίωμα επέκτασης για ακόμα 3 έτη

Έτος Κατασκευής	2004
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	29.300.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	13.06.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.218,94 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	15.806,33 τμ γραφεία, 410,61τμ αποθήκες και 341 θέσεις στάθμευσης
Αριθμός Μισθωτών	2
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, ΚΕΝΤΡΙΚΙ. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

II. ΚΗΦΙΣΙΑΣ 7 ΚΑΙ ΑΙΤΩΛΙΑΣ 29 ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ 11523

Το ακίνητο αφορά σε υπεραγορά τριών επιπέδων με υπόγειες θέσεις στάθμευσης το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 4.336,11 τ.μ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 10.113,27 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως υπεραγορά. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΓΟΡΕΣ ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2017 και διάρκεια 9 έτη και δικαίωμα επέκτασης για ακόμα 7 έτη.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1998,1999
Έτος Κτήσης	2020
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 27.570.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	13.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	6.304,09 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	6.049,15 τμ καταστήματα, 254,94 τμ αποθήκες και 334 θέσεις στάθμευσης
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, ΚΕΝΤΡΙΚΙ. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

III. ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1 ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΚ 14564

Το ακίνητο αφορά σε κτίριο μικτής χρήσης γραφείων και καταστημάτων με τρία υπόγεια, χώρους αποθηκών και θέσεων στάθμευσης το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 7.625,80 τ.μ. Το

ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 22.926 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφεία και καταστήματα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στους ακόλουθους μισθωτές:

- JUMBO ΑΕΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2010, αρχικής διάρκειας 12 ετών, η οποία έχει παραταθεί για 4 ακόμα έτη,
- MULLENLOWE δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2021 και διάρκεια 10 έτη,
- NUMIL ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2014 και αρχική διάρκεια 9 έτη, και κατόπιν τροποποιήσεων (το 2020 και το 2023) παρατάθηκε για τέσσερα (4) ακόμα έτη,
- ESSITY ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το και αρχική διάρκεια 7 έτη, και κατόπιν τροποποιήσεων (το 2016, το 2018 και το 2023) έχει παραταθεί μέχρι το 2025,
- PLYMOBIL ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2015 και διάρκεια 9 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για 3 ακόμη έτη,
- GREEN COLA OPERATIONS ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2021 και διάρκεια 5 έτη,
- GREEN COLA ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2015 και διάρκεια 9 έτη,
- ΧΗΤΟΣ Α.Β.Ε.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2023 και διάρκεια 3 έτη,
- ΜΠΑΛΑΜΠΑΝΗΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2015 και διάρκεια 12 έτη, και
- ΑΤΤΙΚΗ ΔΙΟΔΟΣ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2019 και διάρκεια 3 έτη με δικαίωμα ανανέωσης για (3) ακόμη έτη.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 2001,2003, 2004, 2006
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 14.770.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	01.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	16.084,46 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	4.202,98 τμ γραφεία, 6.240,14τμ καταστήματα και 5.641,34 τμ αποθήκες
Αριθμός Μισθωτών	10
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

IV. ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623

Το ακίνητο αφορά σε οκτώ οριζόντιες ιδιοκτησίες, ευρισκόμενες σε εμπορικό - επιχειρηματικό κέντρο – κτιριακό συγκρότημα, με την ονομασία «ΓΕΚ ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ» επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 4.211,82 τμ (69,10/1000 επί οικοπέδου). Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 766,10 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως κατάστημα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Dixon's Α.Ε. δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2017 και διάρκεια 8 έτη.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1996,1997, 1998
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.550.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	14.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	766,10 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	497,30 τμ κατάστημα και 268,80 τμ αποθήκες
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

V. ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623

Το ακίνητο αφορά σε γραφείο 2^{ου} ορόφου το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 490τμ (22,90/1000 επί οικοπέδου). Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 87,15τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφείο. Το ακίνητο είναι κενό.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομική άδεια 1978
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 160.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	14.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	87,15 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	87,15 τμ. γραφείο
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	0%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

VI. ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10557

Το ακίνητο αφορά σε επαγγελματικό κτίριο μικτής χρήσης 4 επιπέδων με πατάρι το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 462,47 τμ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 2.159,82 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφείο και κατάστημα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην Τράπεζα Πειραιώς ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2020 και διάρκεια 12 έτη.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1930, 2009
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 6.550.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	08.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	2.159,82 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	730,71 τμ γραφείο, 1.009,29 τμ κατάστημα και 419,82 τμ αποθήκες
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

VII. ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΒΑΣΙΛΙΣΣΗΣ ΣΟΦΙΑΣ 59 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ. 11521

Το ακίνητο αφορά σε γραφείο 5^{ου} ορόφου, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 660τμ (165/1000 οικοπέδου). Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 290,10 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφείο. Το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται από την Orilina Properties Α.Ε.Ε.Α.Π και στεγάζει και την θυγατρική ΛΗΜΑΡ ΑΕ.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 2010, 2022
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 1.550.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	22.06.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	290,10 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	290,10 τμ. γραφείο
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

VIII. ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ. 54640

Το ακίνητο αφορά σε κτίριο γραφείων 3 επιπέδων, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 438τμ (123/1000 οικοπέδου). Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 499 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως γραφείο. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στον ΔΕΔΔΗΕ ΑΕ δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2020 και διάρκεια 9 έτη.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1966,1967, 1968,1969
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 255.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	14.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	499 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	499 τμ. γραφείο
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

IX. ΕΡΜΟΥ 58 – 60 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10563

Το ακίνητο αφορά σε κατάστημα, το οποίο έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 492,5 τμ (82,50/1000 οικοπέδου). Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 91,17 τ.μ. και οι χώροι του χρησιμοποιούνται ως κατάστημα. Το ακίνητο είναι μισθωμένο στην CALIN AE, δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με έναρξη το 2007, η οποία έχει λήξει.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1966,1967, 1968,1969
Έτος Κτήσης	2019
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 1.890.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	08.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	91,17 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	91,17 τμ. Κατάστημα
Αριθμός Μισθωτών	1
Ποσοστό Πληρότητας	100%

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, KENTRIKI. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

X. ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ ΚΑΙ ΤΣΑΜΑΔΟΥ, ΠΕΙΡΑΙΑΣ, ΤΚ 18531

Το ακίνητο αφορά σε οριζόντιες ιδιοκτησίες γραφείων, οι οποίες αναπτύσσονται σε 3 ορόφους και καταλαμβάνουν τον 1ο, 2ο και 3ο όροφο ακινήτου που έχει ανεγερθεί επί οικοπέδου συνολικού εμβαδού 687,74 τμ. Το ακίνητο έχει συνολικό εμβαδόν 1.977 τ.μ. και οι χώροι του θα διαμορφωθούν σε γραφείο. Το ακίνητο είναι υπό διαμόρφωση.

Έτος Κατασκευής	Οικοδομικές άδειες 1988, 1992, 2007
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 3.850.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	01.12.2022
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	1.977 τμ
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	1.860 τμ. γραφείο
Αριθμός Μισθωτών	-

Ποσοστό Πληρότητας	n/a
--------------------	-----

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, ΚΕΝΤΡΙΚΙ. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

XI. 1ο ΧΛΜ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗΣ ΟΔΟΥ ΧΑΛΑΣΤΡΑΣ-ΣΙΝΔΟΥ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ 57400

Πρόκειται για αγροτεμάχιο συνολικού εμβαδού 46.854 τμ. στο οποίο θα αναπτυχθούν εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας.

Έτος Κατασκευής	n/a
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 2.100.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.06.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	n/a
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	n/a
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	n/a

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, ΚΕΝΤΡΙΚΙ. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

XII. 11ΧΛΜ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΔΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ-ΜΟΥΔΑΝΙΩΝ, ΤΚ 57001

1. Πρόκειται για 10 όμορα αγροτεμάχια συνολικού εμβαδού 61.415,57 τμ. στο οποίο θα αναπτυχθεί Εμπορικό Πάρκο 6.883,53 τ.μ.

Έτος Κατασκευής	n/a
Έτος Κτήσης	2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 7.592.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Δεν έγινε αυτοψία
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	551
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	551
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	n/a

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία DANOS (Affiliate BNP Paribas). Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

XIII. ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ, ΠΜ-Α1.1, ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓ.ΚΟΣΜΑ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΝΟΤΙΟΥ ΤΟΜΕΑ ΑΘΗΝΩΝ, ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ

Πρόκειται για δικαίωμα επιφανείας (συσταθέν το έτος 2021 και υπολοιπόμενο χρόνο διάρκειας 97 έτη) επί γεωτεμαχίου συνολικού εμβαδού 22.795,21 τμ. στο οποίο θα αναπτυχθούν πολυτελείς κατοικίες.

Έτος Κατασκευής	n/a
Έτος Κτήσης	2023
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 33.740.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Δεν έγινε αυτοψία
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	n/a
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	-n/a
Αριθμός Μισθωτών	-

Ποσοστό Πληρότητας	n/a
--------------------	-----

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία Cushman&Wakefield-Proprius. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

XIV. ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΑ ΣΤΗΝ ΘΕΡΜΗ

Αγροτεμάχια συνολικού εμβαδού 10.448 τμ. στο οποίο θα αναπτυχθεί συγκρότημα γραφείων, μαζί με δύο όμορα αγροτεμάχια συνολικού 3.822,40 τ.μ. (MED COSMOS)

Έτος Κατασκευής	n/a
Έτος Κτήσης	24.06.2022
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 471.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	20.06.2023
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	n/a
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	n/a
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	n/a

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία SAVILLS, ΚΕΝΤΡΙΚΗ. Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

XV. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, ΘΕΡΜΗ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ 57001

Πρόκειται για 33²⁴ αποθήκες υπογείου συνολικού εμβαδού 697,65 τμ.

Έτος Κατασκευής	n/a
Έτος Κτήσης	
Εκτιμηθείσα Αξία	€ 117.000
Ημερομηνία πλέον πρόσφατης Αυτοψίας	Δεν έγινε αυτοψία
Μικτή Εκμισθώσιμη Επιφάνεια	697,65
Ανάλυση Μικτής Εκμισθώσιμης Επιφάνειας ανά χρήση	697,65
Αριθμός Μισθωτών	-
Ποσοστό Πληρότητας	-

Πηγή: Έκθεση εκτίμησης του ακινήτου με ημερομηνία 30.06.2023 η οποία εκπονήθηκε από την εταιρεία DANOS (Affiliate BNP Paribas). Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή

3.3.8 Εκτίμηση Αξίας του Χαρτοφυλακίου του Ομίλου στις 30.06.2023

Η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη, σύμφωνα με το Ν.2778/1999, ως ισχύει, να δημοσιεύει στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων. Οι πληροφορίες αναφορικά με την αξία των επενδύσεων βασίζονται σε αποτιμήσεις ανεξάρτητων εκτιμητών. Επί των Καταστάσεων Επενδύσεων του Ομίλου έχουν εκδοθεί εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από Ορκωτό Ελεγκτή-Λογιστή.

Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται, όπως απαιτεί και το κανονιστικό πλαίσιο λειτουργίας της Εταιρείας, με βάση μελέτες που διενεργούνται από ανεξάρτητους επαγγελματίες εκτιμητές, σύμφωνα με οδηγίες που εκδίδονται από το Βρετανικό Βασιλικό Ινστιτούτο Πραγματογνωμόνων (Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS) και συγκεκριμένα το εγχειρίδιο «RICS Valuation - Professional Standards», το οποίο συμβαδίζει με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα (International Valuation Standards - IVS) του International Valuation Standards Council (IVSC) και τα Ευρωπαϊκά Εκτιμητικά Πρότυπα (EVS) όπως ορίζονται από το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA). Επίσης, λαμβάνονται υπόψη τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης και ειδικότερα

²⁴ Την 31.12.2022 ο Όμιλος διέθετε 35 αποθήκες. Μέχρι της 30.06.2023 2 αποθήκες είχαν μεταβιθασθεί σε τρίτους. Συνεπώς την 30.06.2023 ο Όμιλος διέθετε συνολικά 33 αποθήκες.

το Δ.Π.Χ.Α. 13.

Οι εκτιμήσεις της αξίας των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 30.06.2023, προκύπτουν από τις σχετικές εκθέσεις που συντάχθηκαν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης 30.06.2023 και αφορούν στο σύνολο των ακινήτων της Εταιρείας της θυγατρικής της, αντίστοιχα.

Για κάθε ένα από τα ακίνητα έχει συνταχθεί αυτοτελής έκθεση εκτίμησης, στην οποία, μεταξύ άλλων, γίνεται συνοπτική αναφορά στην κατάσταση του ακινήτου, όπως αυτή διαπιστώθηκε από την αυτοψία που πραγματοποιήθηκε (με εξαίρεση τα οικόπεδα άνευ κτίσματος).

Στις εκθέσεις εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας που καταρτίστηκαν από την «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023, η μελέτη εκτίμησης της αξίας των ακινήτων έχει συνταχθεί σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.) και το The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) για θέματα σχετικά με εκτιμήσεις ακινήτων σε διεθνή κλίμακα και σε συνεργασία με την Incorporated Society of Valuers and Auctioneers (I.S.V.A.).

Οι ανωτέρω εκθέσεις είναι συμβατές με την κείμενη ελληνική νομοθεσία αναφορικά με τη λειτουργία των Α.Ε.Α.Π. και εναρμονισμένες με την International Valuation Standards Committee, το European Group of Valuers of Fixed Assets, τα IFRS (International Financial Reporting Standards), τα IVS 2005 και το IAS 40.

Στο σύνολο των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου πραγματοποιείται αυτοψία, από τον αρμόδιο ανεξάρτητο εκτιμητή, προκειμένου να διαπιστωθεί η κατάστασή τους, η εν γένει ανάπτυξη των περιοχών που βρίσκονται όσο και η πορεία τιμών της κτηματαγοράς. Σε περιπτώσεις ακινήτων/ χαρτοφυλακίων που αποτιμώνται κατ' εξακολούθηση, όπως αυτά της Εταιρείας, οιαυτοψίες είθισται να πραγματοποιούνται είτε ανά έτος είτε ανά δύο έτη, κατά την κρίση του εκτιμητή, αναλόγως των χαρακτηριστικών του ακινήτου και της τοποθεσίας στην οποία βρίσκονται.

Μέθοδοι Αποτίμησης Χαρτοφυλακίου

Βάσει της Ελληνικής Νομοθεσίας και πιο συγκεκριμένα σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1.425/19.7.2000 (ΦΕΚ 949/31.7.2000) για την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων που απαρτίζουν τα χαρτοφυλάκια των Α.Ε.Α.Π., είναι απαραίτητη η χρήση τουλάχιστον δυο εκ των ακόλουθων μεθόδων εκτίμησης, οι οποίες στη συνέχεια σταθμίζονται:

- Συγκριτική μέθοδος ή μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων
- Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών - (DCF)
- Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος

Κατωτέρω παρατίθεται ανάλυση των μεθόδων εκτίμησης τις οποίες χρησιμοποιεί η Εταιρεία:

Μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων

Σύμφωνα με τη μέθοδο συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων, ο προσδιορισμός της αξίας ενός ακινήτου γίνεται με βάση τα συμπεράσματα που προκύπτουν από έρευνα και συλλογή συγκριτικών στοιχείων που παρουσιάζουν τη μεγαλύτερη δυνατή ομοιότητα χαρακτηριστικών με το υπό εκτίμηση ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα, με βάση στοιχεία όπως η τοποθεσία και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του ακινήτου, το πολεοδομικό καθεστώς που το διέπει καθώς και τη χρονική στιγμή στην οποία αντιστοιχούν τα συγκριτικά στοιχεία, υιοθετούνται οι κατάλληλες τιμές μονάδας και προσδιορίζεται η εύλογη/αγοραία αξία του ακινήτου.

Μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF)

Για τον προσδιορισμό της εύλογης/αγοραίας αξίας των ακινήτων χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών. Η συγκεκριμένη μέθοδος βασίζεται στη δημιουργία ενός μοντέλου χρηματοροών, στο οποίο λαμβάνονται υπόψη τα έσοδα και έξοδα που αφορούν στο υπό εκτίμηση ακίνητο εισοδήματος, η αίσθηση του εκτιμητή ως προς την παρούσα κατάσταση και την εξέλιξη της αγοράς καθώς και μία σειρά άλλων παραμέτρων.

Η χρηματοροή που προκύπτει από τα έσοδα και έξοδα (σε τρέχουσες τιμές) του ακινήτου προεξοφλείται βάσει ενός συντελεστή προεξόφλησης που αντικατοπτρίζει την απόδοση στην οποία στοχεύει ο επενδυτής.

Η μέθοδος κεφαλαιοποίησης εισοδήματος χρησιμοποιείται ως μέρος της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών για τον υπολογισμό της αξίας του εκάστοτε ακινήτου στο διηνεκές, δηλαδή μετά την περίοδο

εκμετάλλευσης του ακινήτου.

Το άθροισμα των επί μέρους προεξοφλημένων αξιών, ήτοι των μισθωμάτων και της προσδοκώμενης αξίας του ακινήτου στη λήξη της περιόδου εκμετάλλευσης αποτελεί την εύλογη/αγοραία αξία των ακινήτων για τη δεδομένη χρονική στιγμή.

Μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος

Η μέθοδος εναπομένουσας αξίας ή υπολειμματική μέθοδος εκτίμησης ακινήτων είναι μια τεχνική που χρησιμοποιείται για να υπολογιστεί η αξία ενός ακινήτου με βάση την υπολειμματική του αξία. Αυτή η μέθοδος εστιάζει στην εκτίμηση της αξίας του ακινήτου με βάση το υπολειμμένο κέρδος που μπορεί να προκύψει από αυτό στο μέλλον.

Για να χρησιμοποιηθεί η μέθοδος εναπομένουσας αξίας στην εκτίμηση ενός ακινήτου, αρχικά πρέπει να εκτιμηθεί το καθαρό εισόδημα που αναμένεται να παράγει το ακίνητο κατά τη διάρκεια της υπολογιζόμενης περιόδου. Έπειτα, το καθαρό εισόδημα προβλέπεται να μειωθεί με τον εκτιμώμενο ρυθμό απόσβεσης για να ληφθεί υπόψη η χρονική απόσβεση της αξίας του ακινήτου. Η υπολογιζόμενη υπολειμματική αξία είναι η αξία του ακινήτου στο τέλος της περιόδου, λαμβάνοντας υπόψη το υπολειμμένο καθαρό εισόδημα.

Η μέθοδος εναπομένουσας αξίας είναι χρήσιμη όταν αποτιμώνται ακίνητα σε στάδιο ανάπτυξης, τα οποία αναμένεται να έχουν μελλοντικές κερδοφόρες ροές εισοδήματος, όπως οικόπεδα, αγροτεμάχια ή κτίρια υπό διαμόρφωση. Η μέθοδος επικεντρώνεται στην αξία που προκύπτει από τις μελλοντικές ροές εσόδων και την αντίστοιχη απόσβεση της αξίας του ακινήτου με την πάροδο του χρόνου.

Μεθοδολογία Εκτιμήσεων και Βάση Αξίας

Η εκπόνηση των εκθέσεων εκτίμησης για τα ακίνητα του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και της θυγατρικής της πραγματοποιήθηκε από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε», «Cushman & Wakefield-Proprius» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων». Ο κρίσιμος χρόνος των εκτιμήσεων, ήτοι οι ημερομηνίες εκτιμήσεων είναι οι 31.12.2022 και 30.06.2023, ενώ οι εκθέσεις εκτίμησης συντάχθηκαν την 13/02/2023, 31/12/2022 και 18.07.2023 («Cushman & Wakefield-Proprius»), 19.07.2023 («Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε») και 06.07.2023 («ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων»).

Για την εκτίμηση της πλειοψηφίας των ακινήτων του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και των Συγχωνευθεισών Θυγατρικών της χρησιμοποιήθηκαν η μέθοδος προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών (DCF) και η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων. Καθώς η φύση του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Α.Ε.Ε.Α.Π. έχει αμιγώς επενδυτικό προσανατολισμό, βαρύνουσα σημασία αποδίδεται στη μέθοδο προεξόφλησης μελλοντικών χρηματοροών. Αντίστοιχα η μέθοδος συγκριτικών στοιχείων πωλήσεων χρησιμοποιείται προκειμένου να υπάρξει προσέγγιση και επί των τιμών πώλησης που μπορούν να επιτυγχάνουν τα συγκεκριμένα ακίνητα με βάση τα ισχύοντα στις κατά τόπους κτηματαγορές.

Οι δύο μέθοδοι σταθμίζονται προκειμένου να απορροφηθούν οι οποιοσδήποτε αποκλίσεις που παρουσιάζει η αγορά μεταξύ τιμών πώλησης, τιμών μίσθωσης και τεκμαιρόμενων αποδόσεων. Μόνο όταν δεν μπορούν να συγκεντρωθούν πληροφορίες για την πραγματοποίηση μιας εκ των δύο προαναφερθεισών μεθόδων, τότε αναγκαστικά η μέθοδος αυτή δεν χρησιμοποιείται.

Στις εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών για την εκτίμηση της αξίας του συνόλου των ακινήτων της Εταιρείας κατά την 30.06.2023 και των ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της την 30.06.2023, εφαρμόστηκαν οι ακόλουθες μέθοδοι, ανάκατηγορία επαγγελματικών ακινήτων για τις παρουσιαζόμενες στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο περιόδους:

Ημερομηνία Εκτίμησης 30.06.2023	
Χρήση	Μέθοδοι Εκτίμησης
Καταστήματα	20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματοροών
Γραφεία	1) 20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματοροών, 2) 50% Συγκριτική μέθοδος και 50% Υπολειμματική μέθοδος (Πειραιάς Εθνικής Αντιστάσεως)

Μικτής Χρήσης	20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών
Γήπεδα	1) 90% Συγκριτική και 10% Υπολειμματική μέθοδος (Σίνδος και Οικόπεδο Θέρμης) 2) 50% Συγκριτική, 50% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών (ΛΗΜΑΡ), 3) 100% Συγκριτική μη άρτιο οικόπεδο, 4) 90% Εισοδήματος και 10% Συγκριτική μέθοδος (Ελληνικό)
Αποθήκες	50% Εισοδήματος, 50% Συγκριτική μέθοδος

Πηγή: Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023

Τυχόν αναθεωρήσεις στους εκάστοτε συντελεστές βαρύτητας/στάθμισης επί των μεθόδων εκτίμησης, εφαρμόζονται με σκοπό το βέλτιστο προσδιορισμό της εύλογης αξίας υπό τις περιστάσεις που περιγράφονται στο Δ.Π.Χ.Α. 13, παρ. 65, κατά τον κρίσιμο χρόνο της εκτίμησης.

Βάσει των εκθέσεων εκτίμησης του χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της, των Ετήσιων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, η συνολική εκτιμηθείσα αξία των ακινήτων της κατά την 31.12.2022 διαμορφώθηκε ως ακολούθως:

(ποσά σε € χιλ.)	Συνολική Αξία Επενδύσεων		
	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα	130.637 ²⁵	99.730	83.605
% Αξίας Ακινήτων επί του Ενεργητικού	93,09%	80,09%	71,71%
Σύνολο Διαθεσίμων	6.933	20.764	32.195
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	4,94%	16,67%	27,62%
Σύνολο Επενδύσεων	137.570	120.494	115.800

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2022 και 2021, και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου για την περίοδο 01.01-30.06.2023

Σημειώνεται ότι δεν υφίσταται καμία διαφορά ανάμεσα στις εκτιμηθείσες αξίες των ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της που παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητες εκτιμητικές εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» και στις αξίες των ακινήτων που παρατίθενται στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης 2022, καθώς και στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του 1^{ου} εξαμήνου του 2023.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι από τις ημερομηνίες των εκθέσεων εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων που παρατίθενται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ήτοι 30.06.2023, δεν έχουν επέλθει σημαντικές αλλαγές στην εκτιμηθείσα αξία αυτών μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου (βλέπε και ενότητα 3.7.4 «Σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων»).

Παρακάτω παρατίθεται και ο πίνακας αναφορικά με τις μεθόδους εκτίμησης των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου ανά κατηγορία επαγγελματικών ακινήτων κατά την 30.06.2023 παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

²⁵ Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνει το Σύνολο Επενδύσεων σε Ακίνητα που εμφανίζεται στον ενοποιημένο ισολογισμό της περιόδου 01.01.2023 - 30.06.2023 το οποίο ανέρχεται σε €103.062 χιλ. συν το κόστος κτίσης των δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού ύψους €27.575 χιλ.. Το κόστος κτίσης του έργου στο Ελληνικό διαμορφώθηκε στα €27,6 εκ, και αποτυπώνεται στο κονδύλι Αποθέματα στις Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023, ενώ η αξία αποτίμησής του ανέρχεται σε €33,7 εκ. Στο συγκεκριμένο υπολογισμό το έργο στο Ελληνικό αποτυπώνεται στο κόστος κτίσης του.

	Εύλογη αξία (ποσά σε € χιλ.)	Μέθοδος εκτίμησης	Εκτιμώμενο μηνιαίο μίσθωμα (ποσά σε € χιλ.)	Αναπροσαρμογή εκτιμώμενου αγοραίου μισθώματος	Προεξοφλητικό επιτόκιο ⁽¹⁾	Συντελεστής απόδοσης στη λήξη ⁽²⁾	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (3)
Καταστήματα	37.010	20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών	191	1,00%-1,75%	7,15%-7,65%	5,65%-6,40%	
Γραφεία	35.115	1) 20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών, 2) 50% Συγκριτική μέθοδος και 50% Υπολειμματική μέθοδος (Πειραιάς Εθνικής Αντιστάσεως)	198	1,00%-1,50%	9,15%	7,65% - 8,15%	5,90%-6,65%
Μικτής Χρήσης	21.320	20% Συγκριτική μέθοδος, 80% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών	138	1,25%-1,50%	8,15%-9,00%	6,90%-7,65%	6,50%
Οικόπεδα	41.803	1) 90% Συγκριτική και 10% Υπολειμματική μέθοδος (Σίνδος και Οικόπεδο Θέρμης) 2) 50% Συγκριτική, 50% Μέθοδος προεξοφλημένων χρηματορροών (ΛΗΜΑΡ), 3) 100% Συγκριτική μη άρτιο οικόπεδο, 4) 90% Εισοδήματος και 10% Συγκριτική μέθοδος (Ελληνικό)	147	2,20%	9.45%-9,95%	7,25% - 7,90%	6,50%
Αποθήκες	117	50% Εισοδήματος, 50% Συγκριτική μέθοδος	-	-	-	13,00%	-
Σύνολο	137.465		674				

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από ορκωτό ελεγκτή Λογιστή

(1) Το προεξοφλητικό επιτόκιο αποτελεί την απαιτούμενη απόδοση που θα επιθυμούσε να λάβει ένας επενδυτής από το δικαίωμα αξιοποίησης ενός ακινήτου για συμφωνημένο διάστημα. Το μέγεθος αυτό υπολογίζεται με βάση το άθροισμα της πλέον σταθερής απόδοσης με το πιο περιορισμένο ρίσκο (Risk Free Rate) πλέον πρόσθετου ποσοστού ρίσκου που σχετίζεται με τη συγκεκριμένη επένδυση (Risk Premium). Χρησιμοποιείται για την προεξόφληση των μελλοντικών εσόδων κατά τη χρησιμοποίηση της μεθόδου προεξόφλησης μελλοντικών χρηματορροών (DCF) που θα παραχθούν από το ακίνητο ώστε να καθορισθεί η παρούσα αξία για τον χρονικό ορίζοντα της επένδυσης. Ενσωματώνει ρίσκα που σχετίζονται με την επένδυση, όπως η φερεγγυότητα του μισθωτή και η δομή του μισθωτηρίου.

(2) Ο συντελεστής απόδοσης στη λήξη είναι ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που εφαρμόζεται για την κεφαλαιοποίηση του μισθώματος στη λήξη της επένδυσης. Για τον καθορισμό του λαμβάνεται η διάρκεια της επένδυσης, η απαξίωση του ακινήτου και τυχόν έξοδα ανακαίνισης που θα απαιτηθούν, οι προβλέψεις της αγοράς για τη χρονική περίοδο της πώλησης, η συσχέτιση του αγοραίου μισθώματος στη λήξη της περιόδου σε σχέση με το καταβαλλόμενο μίσθωμα, καθώς και άλλες σχετικές παράμετροι.

(3) Ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης είναι το ποσοστό με το οποίο κεφαλαιοποιείται το εισόδημα ενός ακινήτου για να προσδιορισθεί η κεφαλαιακή του αξία και το οποίο ενσωματώνει όλους τους κινδύνους που σχετίζονται με το ακίνητο και την εισπραξη του μισθώματος. Εκφράζει δηλαδή τα τρέχοντα ή δυνητικά ετήσια έσοδα ενός ακινήτου ως ποσοστό της αξίας του. Χρησιμοποιείται τόσο για τον προσδιορισμό του προεξοφλητικού επιτοκίου, όσο και της απόδοσης στη λήξη της περιόδου. Προκύπτει από ανάλυση συγκριτικών στοιχείων επενδυτικών ακινήτων.

Στη μέθοδο προεξόφλησης των μελλοντικών χρηματορροών (DCF) χρησιμοποιήθηκε ως παραδοχή για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο τα μίσθια παραμένουν κενά (υφιστάμενα και μελλοντικά κενά μίσθια λόγω λήξης συμβάσεων μίσθωσης), το διάστημα από 1 έως 6 μήνες.

Εάν κατά την 30.06.2023, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 50 μονάδες βάσης από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση € 1.894 χιλ. χαμηλότερη ή € 1.968 χιλ. υψηλότερη αντίστοιχα.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι όλες οι ανωτέρω εκθέσεις εκτίμησης που έχουν εκπονήσει οι ανεξάρτητοι ελεγκτές, στα πλαίσια της προβλεπόμενης από τη νομοθεσία περιοδικής αποτίμησης της αξίας των ακινήτων, πληρούν τις προϋποθέσεις που τίθενται στις παρ. 128 - 130 του κειμένου της ESMA/2013/319 της ESMA (European Securities

and Markets Authority).

Σημειώνεται ότι για το 1^ο εξάμηνο του 2023 τα κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες ανήλθαν σε €2.188.961 Αναλυτικότερα, τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες για κάθε ακίνητο της Εταιρείας και της θυγατρικής της:

Τοποθεσία & Διεύθυνση	01.01.2023 – 30.06.2023	01.01.- 31.12.2022 (ποσά σε € χιλ.)	01.01.- 31.12.2021 (ποσά σε € χιλ.)
1 Ερμού 25, Νέα Κηφισιά	1.571,93	1.098,00	1.571,63
2 Λεωφόρος Κηφισιάς 7, Αθήνα	220,00	450,00	100,00
3 Αμαλιάδος 4, Νέα Κηφισιά	420,00	787,71	200,00
4 Τιμισκή 43, Θεσσαλονίκη	50,00	150,00	50,00
5 Τιμισκή 42, Θεσσαλονίκη	0,00	18,81	0,00
6 Μητροπόλεως 9, Αθήνα	0,00	250,00	0,00
7 Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα	0,00	148,13	(29,81)
8 Έδισσον 4, Θεσσαλονίκη	0,00	20,00	5,00
9 Ερμού 58 – 60 Αθήνα	10,00	60,00	40,00
10 Μακράς Στοάς – Εθνικής Αντιστάσεως – Τσαμαδού, Πειραιάς	0,00	758,19	-
11 1 Χλμ Επαρχιακής Οδού Χαλάστρας – Σίνδου, Σίνδος	(167,06)	387,11	-
12 11 Χλμ Εθνικής Οδού Θεσσαλονίκης -Μουδανιών	127,021	(11,00)	-
13. ΠΑΡΑΚΤΙΟ ΜΕΤΩΠΟ, ΠΜ-Α1.1, ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ - ΑΓ.ΚΟΣΜΑ, ΕΛΛΗΝΙΚΟ	0,00	-	-
14. Αγροτεμάχια υπ. αρ. 544,606γ,606δ στην Θέρμη	(41,258)	-	-
15. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, ΘΕΡΜΗ, ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ 57001	(1,67)	-	-
Σύνολο	2.188,96	4.116,49	1.936,82

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών σε εύλογες ύψους € 2.189χιλ. για το πρώτο εξάμηνο του 2023 οφείλονται κυρίως α) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων β) τη σύναψη μισθώσεων με ευνοϊκούς όρους και γ) την περαιτέρω μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου και του συντελεστή απόδοσης στη λήξη για την υπό εξέταση περίοδο.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 4.116χιλ. για τη χρήση 2022 οφείλονται κυρίως α) στην αύξηση των αγοραίων μισθωμάτων β) τη σύναψη μισθώσεων με ευνοϊκούς όρους και γ) την περαιτέρω μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου και του συντελεστή απόδοσης στη λήξη για την υπό εξέταση περίοδο.

Τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους € 1.937χιλ. για τη χρήση 2021 οφείλονται κυρίως α) την αύξηση της εκμισθώσιμης επιφάνειας, β) τη σύναψη μισθώσεων με ευνοϊκούς όρους και γ) την περαιτέρω μείωση του προεξοφλητικού επιτοκίου και του συντελεστή απόδοσης στη λήξη για την υπό εξέταση περίοδο.

Μη λαμβανομένων υπόψη των κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, τα αποτελέσματα προ φόρων του Ομίλου θα ανέρχονταν σε κέρδη ύψους € 4.553 χιλ. για τη χρήση 2022 και κέρδη ύψους € 3.428 χιλ. για τη χρήση 2021.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι:

i) Οι εκθέσεις αποτίμησης με ημερομηνίες εκτίμησης 31.12.2022, 31.12.2021, και 31.12.2020 καθώς και της περιόδου 01.01-30.06.2023 έχουν συνταχθεί από ανεξάρτητους εκτιμητές.

ii) Όλες οι πληροφορίες των ακινήτων που είναι απαραίτητες για το σκοπό της εκτίμησης του Χαρτοφυλακίου ακινήτων της Εταιρείας και της ΛΗΜΑΡ παρατίθενται στις προαναφερθείσες εκθέσεις των ανεξάρτητων εκτιμητών.

iii) Η σχετική πληροφόρηση περιλαμβάνεται:

α) ως προς την εκτιμηθείσα αξία και την αναλυτική παρουσίαση του Χαρτοφυλακίου ακινήτων: στις καταστάσεις

Επενδύσεων της 31.12.2022, 31.12.2021, και 31.12.2020, καθώς και της περιόδου 01.01-30.06.2023, οι οποίες βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλ. σχετικά ενότητα 3.14 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

β) ως προς τις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν σχετικά με τα ακίνητα της Εταιρείας: στις Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2022, 2021, και 2020, καθώς και τις Ενδιάμεσες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.06.2023, οι οποίες είναι έγγραφα μέσω παραπομπής (βλ. ενότητα 3.14 «Διαθέσιμα Έγγραφα»).

3.3.9 Κατάσταση Επενδύσεων

Σύμφωνα με το Νόμο ΑΕΕΑΠ, η αποτίμηση της αξίας των επενδύσεων των ΑΕΕΑΠ διενεργείται στο τέλος κάθε εξαμήνου και δημοσιεύεται η σχετική κατάσταση επενδύσεων, εξαιρουμένης της πρώτης Κατάστασης Επενδύσεων που μπορεί να καλύπτει περίοδο μεγαλύτερη του εξαμήνου, χωρίς όμως αυτή η περίοδος να μπορεί να υπερβεί το έτος. Στο πλαίσιο αυτό, όλα τα ακίνητα του Ομίλου έχουν αποτιμηθεί από τους Ανεξάρτητους Εκτιμητές με ημερομηνία εκτίμησης την 30.06.2023 (βλ. σχετικά ενότητα 3.3.8 «Εκτίμηση αξίας ακινήτων του Ομίλου») και η Εταιρεία δημοσίευσε τη κατάσταση επενδύσεων με την ίδια ημερομηνία (η «Κατάσταση Επενδύσεων»).

Όπως αναφέρεται στην από 31.08.2023 Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» της 30.06.23 της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, το περιεχόμενο της Κατάστασης Επενδύσεων της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023 είναι σύμφωνο με τα όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν. 2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις οικείες αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016. Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στις στήλες “Περιγραφή Ακινήτου” της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2023. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων που εμφανίζονται στη στήλη “Αξία Αποτίμησης” της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμόδιων ανεξάρτητων εκτιμητών, με ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2023. Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στο πεδίο “Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών” της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφωνούν με την καθαρή θέση της εταιρείας στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, όπως αυτά παρουσιάζονται στα ανέλεγκτα από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023. Σημειώνεται ότι για τον προσδιορισμό της καθαρής θέσης της εταιρείας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων της, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 30^η Ιουνίου 2023. Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφωνεί με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα ανέλεγκτα από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων συμφωνούν με τα μη ελεγμένα λογιστικά αρχεία που τηρούνται από την Εταιρεία για την εξάμηνη περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023. Η ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων επαληθεύτηκε από τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές της Εταιρείας.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Επενδύσεων της 30.06.2023, η αξία αποτίμησης των ακινήτων της Εταιρείας ανέρχεται σε €128,2 εκατ., η αξία του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου της Εταιρείας σε € 1,6 εκατ., και η αξία συμμετοχής της στη ΛΗΜΑΡ σε €6,7 εκατ..

Η Κατάσταση Επενδύσεων με ημερομηνία 30.06.2023, η οποία συντάχθηκε σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Νόμο ΑΕΕΑΠ, όπως ισχύει, και η έκθεση ευρημάτων προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που έχει εκδοθεί για αυτή, βρίσκονται στη διάθεση του επενδυτικού κοινού (βλέπε ενότητα 3.14. «Διαθέσιμα Έγγραφα» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.3.10 Επενδύσεις

3.3.10.1 Υλοποιηθείσες Επενδύσεις

Οι επενδύσεις που πραγματοποίησε ο Όμιλος για τις χρήσεις 2020, 2021, και 2022 καθώς και την περίοδο 01.01-30.06.2023 είναι:

(ποσά σε € χιλ.)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
------------------	------------	------------	------------	------------

Ενσώματα Πάγια				
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	774	4.745	-	26.416
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	-	8.091	-	-
Αποθέματα Ακινήτων ²⁶	27.575	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	256	548	178	38
Σύνολο	28.605	13.384	178	26.455

* Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Για το 2020, οι επενδύσεις €26.416 χιλ σε επενδυτικά ακίνητα σχετίζονται με την απόκτηση ακινήτου συνολικής επιφάνειας 10.113τμ (εκμισθώσιμη επιφάνεια 6.304τμ) στην Λ. Κηφισίας με μισθωτή την εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ. Η Επένδυση χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Για το 2022, οι επενδύσεις σε επενδυτικά ακίνητα ανήλθαν σε €4.745 χιλ. και σχετίζονται α) με την απόκτηση έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας - Σίνδου στη Θεσσαλονίκη με τίμημα €1.658 χιλ. Η Επένδυση χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια, β) την αγορά επαγγελματικού κτιρίου εμβαδού 1.977,61 τ.μ. (1.860 τ.μ. εκμισθώσιμη επιφάνεια) στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά, με τίμημα € 3.087 χιλ. Η Επένδυση χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Για το 2022, οι προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς εταιρειών, σχετίζονται με τα ακίνητα της της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στον Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development Α.Ε., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας. Η Επένδυση χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια.

Για το Α' εξάμηνο 2023, τα αποθέματα ακινήτων ύψους €27.575 χιλ. σχετίζονται με την απόκτηση του δικαιώματος επιφάνειας επί γεωτεμαχίου 22.795τμ στο Μητροπολιτικό πάρκο Ελληνικού με σκοπό την ανέγερση κατοικιών. Η Επένδυση χρηματοδοτήθηκε με ίδια κεφάλαια και με δάνειο ύψους €7.500 χιλ. Το ποσό ύψους €774 χιλ. που αφορά την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων σχετίζεται κυρίως με μελετητικές δαπάνες για τη κατασκευή της ιδιωτικής λέσχης στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού.

3.3.10.2 Επενδύσεις υπό υλοποίηση

Οι επενδύσεις που πραγματοποιεί ο Όμιλος την ενδιάμεση περίοδο 01.07-30.09.2023 είναι:

(ποσά σε € χιλ.)	01.07.2023-30.09.2023
Ενσώματα Πάγια	-
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	2.650
Βελτιώσεις Επενδυτικών Ακινήτων	523
Αποθέματα Ακινήτων	157
Πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	(59)
Σύνολο	3.271

Πηγή: Πληροφορίες που προσκομίστηκαν από τον Όμιλο

²⁶ Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνει την αγορά δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου 22.795 τ.μ. στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού. Τα συγκεκριμένα δικαιώματα επιφάνειας αποτυπώνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 στο κονδύλι αποθέματα στο κόστος κτίσης τους ήτοι €27.575 χιλ.

Η επένδυση ύψους €2.650 χιλ. περιλαμβάνει την απόκτηση του δικαιώματος επιφανείας επί γεωτεμαχίου 24.553τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού με σκοπό την ανέγερση Ιδιωτικής Λέσχης Μελών. Η επένδυση χρηματοδοτήθηκε εξολοκλήρου με ίδια κεφάλαια. Το ποσό €523 χιλ σχετίζεται κυρίως με την κατασκευή της Ιδιωτικής Λέσχης Μελών στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως αναγράφονται στη σχετική έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.3.10.3 Σκοπούμενες επενδύσεις

Παρακάτω παρατίθενται οι κυριότερες επενδύσεις που σκοπεύει να πραγματοποιήσει στο μέλλον ο Όμιλος και για τις οποίες έχει ήδη αναλάβει ισχυρές δεσμεύσεις βάσει προσυμφώνων (βλ. ενότητα 3.13 «Σημαντικές Συμβάσεις» του Εγγράφου Αναφοράς):

Ο Όμιλος έχει ξεκινήσει την υλοποίηση δύο σημαντικών επενδύσεων στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού, και ειδικότερα στο παραλιακό μέτωπο πλησίον της υφιστάμενης μαρίνας, το εξωτερικό κέλυφος των οποίων αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του 2025 μαζί και με τις υπόλοιπες αναπτύξεις του παραλιακού μετώπου του Ελληνικού. Οι επενδύσεις θα αναπτυχθούν σε 2 όμορα οικοπέδα, επί των οποίων ο Όμιλος απέκτησε δικαίωμα επιφανείας από την Ελληνικό ΑΕ.

Οι δύο αναπτύξεις του Ομίλου στον Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού θα φέρουν την υπογραφή του διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Kenjo Kuma, συμπληρώνοντας με την αισθητική τους τον χώρο της μαρίνας, όπου αναπτύσσεται παράλληλα, με τον ίδιο αρχιτέκτονα, το πολυτελές συγκρότημα εμπορικών καταστημάτων Riviera Galleria της Lamda Development A.E..

Η ανάπτυξη των δύο έργων του Ελληνικού εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί μέσα στο 2026, ενώ ο περιβάλλον χώρος και το εξωτερικό κέλυφος αναμένεται πως θα ολοκληρωθούν μέχρι το τέλος του 2025, προκειμένου να συμβαδίσουν και με το γενικό χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης των έργων στο παραλιακό μέτωπο του Μητροπολιτικού Πόλου Ελληνικού. Η κατασκευή και των δύο έργων αναμένεται να ξεκινήσει εντός του 2024. Ο Όμιλος σκοπεύει επίσης και σε κάποιες προπωλήσεις κατοικιών. Σχετικά με το μελλοντικό ακίνητο της Ιδιωτικής Λέσχης Μελών, ενδέχεται να διατεθεί ποσοστό 10% σε τρίτους, με το υπόλοιπο ποσοστό προοριζόμενο για μακροχρόνια διακράτηση.

Ειδικότερα, η πρώτη επένδυση αφορά στην ανέγερση συγκροτήματος πολυτελών κατοικιών συνολικής επιφάνειας ανωδομής που θα ξεπερνά τα 4.900τμ, με υπόγειους χώρους στάθμευσης και αποθήκες, σε συνολικό οικόπεδο επιφανείας 22.795,21τμ. Πρόκειται για οροφωδιαμερίσματα και μεζονέτες με ιδιωτικές πισίνες και κήπους, υπόγειους και υπέργειους χώρους στάθμευσης, αλλά και χώρους αναψυχής («sea plaza», «gunning loop»), διαθέσιμους σε όλους τους κατοίκους και πλήρως φυλασσόμενους με ιδιωτική είσοδο. Το συγκρότημα κατοικιών θα έχει βορειοδυτικό προσανατολισμό με ανεμπόδιστη θέα στον κόλπο του Σαρωνικού και το Riviera Tower. Το οικόπεδο διατρέχεται στην βόρεια και δυτική πλευρά του από τον πεζόδρομο του Ελληνικού, παρέχοντας έτσι άμεση πρόσβαση τόσο προς το παραλιακό μέτωπο και την μαρίνα όσο και προς το Μητροπολιτικό Πάρκο. Η συγκεκριμένη επένδυση παραθαλάσσιων πολυτελών κατοικιών, θα ενισχύσει την υφιστάμενη περιορισμένη προσφορά κατοικιών στο παραλιακό μέτωπο της Αθηναϊκής Ριβιέρας, μια περιοχή υψηλής και αυξανόμενης ζήτησης με σημαντικό αριθμό προ-πωλήσεων και ισχυρότατη ζήτηση. Η συνολική επένδυση θα ξεπεράσει τα €57,4 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί κατά 69% από ίδια κεφάλαια και κατά 31% από δανεισμό. Τα συνολικά επενδεδυμένα έως σήμερα κεφάλαια ανέρχονται σε περίπου € 27,3 εκατ. εκ των οποίων ποσό €15 εκατ. αφορούν δανεισμό. Από το παραπάνω ποσό το τίμημα για την αγορά του δικαιώματος επιφανείας επί του οικοπέδου ανέρχεται σε € 24,1 εκατ. και η σύμβαση συμμετοχής στο αναλογούν κόστος υποδομών (cost participation agreement) ανέρχεται σε € 2,3 εκατ, μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ, και το εναπομείναν ποσό αφορά προκαταβολές για μελέτες.

Η δεύτερη επένδυση αφορά στην ανέγερση Ιδιωτικής Λέσχης Μελών συνολικής επιφάνειας ανωδομής 1.340τμ με υπόγειους βοηθητικούς χώρους σε οικόπεδο επιφανείας 24.553τμ, όμορο με το οικόπεδο στο οποίο θα αναπτυχθούν οι πολυτελείς κατοικίες. Η Ιδιωτική Λέσχη Μελών θα έχει εγγύτητα και θέα προς την μαρίνα του Ελληνικού και το Riviera Galleria και προβλέπεται να περιλαμβάνει μεταξύ άλλων, εστιατόρια, πισίνες, γήπεδα, 1 outdoor gym και πολλούς εξωτερικούς χώρους αναψυχής για τα μέλη της. Το οικόπεδο διατρέχεται στην νότια και δυτική πλευρά του από τον πεζόδρομο του Ελληνικού και θα παρέχει άμεση πρόσβαση στον χώρο εμπορικών αναπτύξεων και αναψυχής του Riviera Galleria στην μαρίνα του Ελληνικού. Η συγκεκριμένη επένδυση θα

ενισχύσει την εξαιρετικά χαμηλή προσφορά στην Αθήνα και ειδικότερα στα νότια προάστια. οι συνεργασίες που θα έχει με αντίστοιχες λέσχες στο εξωτερικό αναμένεται να ενισχύσει τον διεθνή της προσανατολισμό. Η συνολική επένδυση θα ξεπεράσει τα €20 εκατ. και αναμένεται να χρηματοδοτηθεί κατά 27% από ίδια κεφάλαια και κατά 73% από δανεισμό. Τα συνολικά επενδεδυμένα έως σήμερα κεφάλαια ανέρχονται σε περίπου €3,5 εκατ. και προέρχονται από ίδια κεφάλαια. Από το παραπάνω ποσό το τίμημα για την αγορά του δικαιώματος επιφανείας επί του οικοπέδου ανέρχεται σε € 2 εκατ. και η σύμβαση συμμετοχής στο αναλογούν κόστος υποδομών (cost participation agreement) ανέρχεται σε € 0,6 εκατ, μη συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ, και το εναπομείναν ποσό αφορά προκαταβολές για μελέτες.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως περιγράφονται στην από 28.10.2023 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.3.11 Πληροφορίες για τα κεφάλαια του Ομίλου

3.3.11.1 Πηγές Κεφαλαίων

Κύριες πηγές χρηματοδότησης του Ομίλου αποτελούν οι ταμειακές ροές από τις επενδυτικές του δραστηριότητες (κυρίως αφορά σε εισπράξεις από μισθώσεις), τα ίδια κεφάλαια και ο δανεισμός (τραπεζικός ή/και από συνδεδεμένα μέρη, εφόσον κρίνεται σκόπιμο). Εκ των ανωτέρω, μακροπρόθεσμες πηγές χρηματοδότησης των επενδυσμένων κεφαλαίων αποτελούν τα ίδια κεφάλαια και τα μακροπρόθεσμα δάνεια, ενώ βραχυπρόθεσμη πηγή χρηματοδότησης των επενδυσμένων κεφαλαίων αποτελούν τα βραχυπρόθεσμα δάνεια και η βελτιστοποίηση του κεφαλαίου κίνησης.

Οι ταμειακές ροές του Ομίλου αναλύονται στην επόμενη ενότητα (βλ. Ενότητα 3.3.11.2 «Ρευστότητα»). Έως την 31.12.2022 ο Όμιλος δεν είχε δανειακές υποχρεώσεις. Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου κατά την 30.06.2023:

(ποσά σε € χιλ.)	30.06.2023
Τραπεζικά Δάνεια	-
Ομολογιακά Δάνεια	7.219
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-
Μακροπρόθεσμος δανεισμός	7.219
Τραπεζικές Υπεραναλήψεις	-
Βραχυπρόθεσμο μέρος των Μακροπρόθεσμων τραπεζικών δανείων	-
Ομολογιακά Δάνεια	207
Δάνεια από συνδεδεμένα μέρη	-
Υποχρεώσεις από μισθώσεις	-
Βραχυπρόθεσμος Δανεισμός	207
Συνολικός Δανεισμός	7.426

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, 2021 και 2022 Για τα στοιχεία του εν λόγω πίνακα έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο.

Από τον άνωθεν πίνακα προκύπτει ότι ο Όμιλος κατά τις οικονομικές χρήσεις 2020 – 2022 παρουσίαζε μηδενικό

δανεισμό. Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, κατόπιν της από 22.11.2022 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου, σύναψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου εμπραγμάτως εξασφαλισμένου μετά Συμβάσεων Καλύψεως, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 50.000 χιλ, επταετούς διάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003. Το ομολογιακό δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας, και πιο συγκεκριμένα για την ανέγερση των πολυτελών κατοικιών και της ιδιωτικής λέσχης μελών στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού. Μέχρι της 30.06.2023 ο Όμιλος έχει εκταμιεύσει €7.500 χιλ., και το ανεξόφλητο ποσό ανέρχεται σε €7.426 χιλ..Τέλος αναφορικά με τη περίοδο αποπληρωμής, οι δόσεις του δανείου θα καταβάλλονται ανά τρίμηνο, με την πρώτη δόση να καταβλήθηκε στις 14.06.2023.

3.3.11.2 Ρευστότητα

Στον πίνακα που ακολουθεί παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία των ταμειακών ροών του Ομίλου για τις χρήσεις 2020, 2021, και 2022, καθώς και για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023:

Ποσά σε € χιλ.	01.01- 30.06.2023	2022	2021	2020
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	1.893	2.898	3.222	3.746
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	(19.031)	(11.512)	(177)	(26.263)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	3.306	(2.818)	(3.048)	(1.575)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης	20.764	32.195	32.198	56.291
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα τέλος χρήσης	6.933	20.764	32.195	32.198

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Χρήσης 2020, 2021 και 2022. Για τα στοιχεία του εν λόγω πίνακα έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο.

Από τη Κατάσταση των ταμειακών ροών για τις χρήσεις 2020-2022 προκύπτει ότι υπήρχε:

- Μείωση στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες, αφού από εισροές € 3.746 χιλ. το 2020 ανήλθαν σε εισροές € 2.898 χιλ. το 2022, ήτοι μείωση της τάξεως του 22,6%, γεγονός το οποίο οφείλεται κυρίως στις μεταβολές του κεφαλαίου κίνησης, και ειδικότερα σε προκαταβολές που έδωσε η Εταιρεία για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων ύψους €1.450 χιλ.
- Μείωση των ταμειακών εκροών από επενδυτικές δραστηριότητες, αφού από εκροές € 26.263 χιλ. το 2020 ανήλθαν σε εκροές € 11.512 χιλ. το 2022, ήτοι μείωση εκροών της τάξεως του 56,2%, γεγονός το οποίο οφείλεται στην απόκλιση των επενδύσεων στα επενδυτικά ακίνητα. Το 2020 ,ο Όμιλος επένδυσε σημαντικά ποσά για την αγορά επενδυτικών ακινήτων, αγοράζοντας την υπεραγορά τροφίμων στην Λεωφόρο Κηφισίας 7, που μισθώνει η εταιρεία Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης. Το 2022 ο Όμιλος επέστρεψε δυναμικά στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, αγοράζοντας 1 Οικόπεδο στη Θεσσαλονίκη, ένα τριώροφο επαγγελματικό κτίριο στο Πειραιά και το 80% της εταιρείας ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.
- Μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, λόγω της αύξησης των εκροών, της τάξεως του 78,9% αφού από ταμειακές εκροές €1.575 χιλ. ανήλθαν σε ταμειακές εκροές € 2.818 χιλ. το οποίο οφείλεται στα αυξανόμενα μερίσματα που διένειμε η εταιρεία κάθε χρόνο, ως απόρροια της σημαντικής αύξησης της κερδοφορίας της.

Με βάση τα ανωτέρω, τα διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2022 ανήλθαν σε €20.764 χιλ., την 31.12.2021 σε €32.195 χιλ. και την 31.12.2020 σε €32.198χιλ. Το σύνολο των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων του Ομίλου διατηρούνται σε λογαριασμούς όψεως σε ευρώ., με εξαίρεση καταθέσεις σε JPY ύψους 149.000χιλ Γεν (€1.065 χιλ)

Το επιτόκιο καταθέσεων των διαθεσίμων του Ομίλου σε τραπεζικούς λογαριασμούς είναι κυμαινόμενο.

Από την επισκόπηση της κατάστασης ταμειακών ροών κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 παρατηρήθηκαν τα ακόλουθα:

- Εισροές ύψους 1.893 χιλ. οι οποίες προέρχονται κυρίως από τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη και τις μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης.

- Εκροές ύψους €19.031 από επενδυτικές δραστηριότητες, γεγονός το οποίο οφείλεται κυρίως στο ότι ο Όμιλος δαπάνησε €17.920 χιλ. για την αγορά του μεγαλύτερου μέρους των δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου 22.553 τ.μ. στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού.
- Εισροές ύψους €3.306 από χρηματοδοτικές δραστηριότητες, γεγονός το οποίο προκύπτει λόγω της εκταμίευσης ποσού περί των €7.500 χιλ., ως αποτέλεσμα του Κοινού Ομολογιακού Δανείου που έκδωσε, με σκοπό τη χρηματοδότηση του έργου στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού, καθώς και εκροή €4.067 χιλ από πληρωμή μερίσματος της χρήσης 2022.

Με βάση τα ανωτέρω τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου στις 30.06.2023 ανήλθαν σε €6.933 χιλ.. Η πλειονότητα των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου διατηρούνται σε λογαριασμούς όψεως σε ευρώ, και το επιτόκιο καταθέσεων των διαθεσίμων του Ομίλου σε τραπεζικούς λογαριασμούς είναι κυμαινόμενο. Επίσης ο Όμιλος διαθέτει και καταθέσεις σε JPY ύψους 89.600 χιλ. Γιέν ήτοι €570 χιλ..

3.3.11.3 Περιορισμοί στη χρήση κεφαλαίων

Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, ο περιορισμός που υπάρχει ως προς τη χρήση των κεφαλαίων του Ομίλου, ο οποίος επηρέασε ή ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά, κατά τρόπο άμεσο ή έμμεσο, τις δραστηριότητές του Ομίλου, αναφέρεται στις δανειακές συμβάσεις (βλ. ενότητα 3.13.3 «Δανειακές Συμβάσεις»). Σημειώνεται επίσης ότι δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants) δικαίωμα ή και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου με εξαίρεση την Αύξηση και την αύξηση με κεφαλαιοποίηση κερδών παρελθουσων χρήσεων (βλ. σχετ. ενότητα 4.5.1.3 «Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη δωρεάν διάθεση μετοχών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.3.12 Περιβαλλοντικές ρυθμίσεις και σχετικά θέματα

Οι δραστηριότητες και τα ακίνητα του Ομίλου, καθώς και τυχόν ακίνητα που ενδέχεται ο Όμιλος να αποκτήσει στο μέλλον, υπόκεινται σε διάφορους εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων και κανονισμών της Ε.Ε.

Αυτοί οι νόμοι και κανονισμοί εν γένει διέπουν την ποιότητα του αέρα και του ύδατος, τα επίπεδα ηχορύπανσης, τις έμμεσες περιβαλλοντικές επιπτώσεις όπως τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης, την προστασία των αρχαιολογικών χώρων και ευρημάτων, την αυξημένη δραστηριότητα των μηχανοκίνητων οχημάτων, τη διάθεση υγρών αποβλήτων, τις εκπομπές αερίων, την απόρριψη αποβλήτων (συμπεριλαμβανομένων στερεών και επικίνδυνων αποβλήτων) και τη λήψη τυχόν διορθωτικών μέτρων που απαιτούνται. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων συνήθως ευθύνονται για την παράβαση των νόμων και κανονισμών αυτών, αν και η ευθύνη που προκύπτει από ορισμένες δραστηριότητες (π.χ. εκείνων που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο εμπορικής επιχείρησης) δύναται να βαρύνει τους χρήστες (μισθωτές) των ακινήτων.

Η Εταιρεία δηλώνει ότι οι δραστηριότητες και τα ακίνητά της συμμορφώνονται από κάθε ουσιώδη άποψη με τους εφαρμοστέους τοπικούς, εθνικούς και διεθνείς περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς. Δεν έχουν κοινοποιηθεί στην Εταιρεία από δημόσια Αρχή, και δεν γνωρίζει άλλως, τυχόν περιπτώσεις ουσιώδους μη συμμόρφωσης, ευθύνης ή αξίωσης σχετικής με τυχόν περιβαλλοντικούς νόμους ή κανονισμούς σε σχέση με οποιαδήποτε ακίνητα τα οποία αποτελούν μέρος του Χαρτοφυλακίου της. Ωστόσο, είναι πιθανό οι περιβαλλοντικές μελέτες που διαθέτει να μην αποκαλύπτουν όλες τις πιθανές περιβαλλοντικές ευθύνες. Είναι επίσης πιθανόν μεταγενέστερες έρευνες να εντοπίσουν δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες που έχουν προκύψει μετά την εκπόνηση των περιβαλλοντικών μελετών της ή ότι υφίστανται ουσιώδεις περιβαλλοντικές ευθύνες που σήμερα η Εταιρεία δε γνωρίζει. Η Εταιρεία δεν έχει καταγράψει στις χρηματοοικονομικές της καταστάσεις ουσιώδη υποχρέωση σε σχέση με περιβαλλοντικά ζητήματα.

Κατά τη διαδικασία απόκτησης ακινήτων, η Εταιρεία πραγματοποιεί ενδελεχή νομικό και τεχνικό έλεγχο αυτών, στους οποίους περιλαμβάνονται και στοιχεία που άπτονται χωροταξικών & περιβαλλοντικών θεμάτων (πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης ακινήτου, βεβαιώσεις μη ύπαρξης αυθαιρεσιών κ.ά.).

3.3.13 Ασφαλιστική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι ΑΕΕΑΠ οφείλουν να ασφαλίζουν το χαρτοφυλάκιο ακινήτων τους κατά μίας σειράς κινδύνων για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το κόστος αντικατάστασης ή εκ νέου κατασκευής

του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι ΑΕΕΑΠ πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους, καθώς και για απώλεια ενοικίων για περίοδο τουλάχιστον δώδεκα (12) μηνών. Συγκεκριμένα, η Εταιρεία είναι υποχρεωμένη να συνάπτει συμβόλαια ασφαλιστικής κάλυψης κατά παντός κινδύνου περιουσίας και διακοπής εργασιών (όπως από πυρκαγιά, κεραυνούς, σεισμό, βραχυκύκλωμα, φυσικά φαινόμενα, από την διακοπή εργασιών λόγω ζημιών προερχόμενων από καλυπτόμενους ασφαλιστικούς κινδύνους). Η Εταιρεία είναι επίσης υποχρεωμένη να ασφαρίζεται για ζημιές προερχόμενες από τρομοκρατικές ενέργειες και να διατηρεί ισχυρές ασφαλιστικές καλύψεις αστικής ευθύνης έναντι τρίτων λόγω πρόκλησης ζημιών και σωματικών βλαβών.

Ενδεικτικά, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο περιουσίας για τα ακίνητα του Ομίλου (Αγοραία Αξία Αποτίμησης 30.06.2023: €135,93εκατ.) ανέρχεται στο ποσό των €79,1εκ., καλύπτοντας το κόστος αποκατάστασης τυχόν ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (κατασκευή αντίστοιχου κτιρίου). Επίσης, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην απόφαση 7/259/19.12.2002 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς αναφορικά με τα εκμισθωμένα ακίνητα, ο Όμιλος είναι ασφαλισμένος για την αδυναμία χρήσης των εκμισθωμένων ακινήτων της (απώλεια ενοικίων), με συνολικό ποσό €5,9 εκ.. Η Εταιρεία δηλώνει ότι η ίδια και η θυγατρική της συμμορφώνονται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Νόμου ΑΕΕΑΠ, της υπ' αρ. 7/259/19.12.2002 απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και του άρθρου 9 παρ. 9 του Ν. 4209/2013, ως ισχύουν, αντίστοιχα.

Παράλληλα, βάσει των όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στα συμφωνητικά μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης κατά παντός κινδύνου περιουσίας, σύμφωνα με το πλαίσιο που περιεγράφηκε ανωτέρω καθώς και αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημιές για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο.

Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε και ενότητα 3.10.3 «Λοιπές Συμβάσεις», υποενότητα 2. Ασφαλιστικές Συμβάσεις.

3.3.14 Εγγυήσεις και Εμπράγματα Βάρη

Επί των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας, υφίστανται τα εμπράγματα βάρη που αναφέρονται στην ενότητα 3.13.3 «Δανειακές συμβάσεις».

3.3.15 Πληροφορίες για τους Υπαλλήλους

Ο κάτωθι πίνακας παρουσιάζει τον αριθμό του απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία κατά την 30.06.2023, 31.12.2022, 31.12.2021, 31.12.2020.

	30.06.2023		31.12.2022		31.12.2021		31.12.2020	
	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία	Όμιλος	Εταιρεία
Αριθμός Απασχολούμενου Προσωπικού	7	7	4	4	2	2	2	2

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 και 30.06.2023 ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Στον Όμιλο κατά την 30.06.2023 απασχολούνταν 7 εργαζόμενοι εκ των οποίων όλοι είναι μισθωτοί. Επιπρόσθετα, την 30.06.2023 ο Όμιλος δεν απασχολούσε προσωρινούς υπαλλήλους και υπαλλήλους μερικής απασχόλησης. Στον Όμιλο κατά την 31.12.2022 απασχολούνταν 4 εργαζόμενοι εκ των οποίων όλοι είναι μισθωτοί. Επίσης την 31.12.2022 ο Όμιλος δεν απασχολούσε προσωρινούς υπαλλήλους και υπαλλήλους μερικής απασχόλησης. Στον Όμιλο κατά την 31.12.2021 και 31.12.2020 απασχολούνταν 2 εργαζόμενοι εκ των οποίων όλοι είναι μισθωτοί. Επιπλέον, την 31.12.2021 και 31.12.2020 ο Όμιλος δεν απασχολούσε προσωρινούς υπαλλήλους και υπαλλήλους μερικής απασχόλησης. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το σύνολο των εργαζομένων τόσο σε Όμιλο όσο και σε Εταιρεία είναι 8.

Δεν υφίστανται δικαιώματα αγοράς Μετοχών από τους εργαζομένους και τα μέλη διοικητικών, διαχειριστικών

και εποπτικών οργάνων και ανώτερων διοικητικών στελεχών (stock options).

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίσταται συμφωνία για συμμετοχή υπαλλήλων του Ομίλου και των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων και ανώτερων διοικητικών στελεχών στο μετοχικό κεφάλαιο της Εκδότριας, με εξαίρεση το πρόγραμμα διάθεσης δωρεάν μετοχών, το οποίο αποφασίστηκε και εγκρίθηκε από την από 11.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας. Οι δωρεάν μετοχές θα εισαχθούν ταυτόχρονα με τις Νέες Μετοχές και τις Μετοχές στο Χρηματιστήριο Αθηνών. (βλ. αναλυτικότερα ενότητα 4.5.1.3 «Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη δωρεάν διάθεση μετοχών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Οι εργασιακές σχέσεις του προσωπικού της Εταιρείας, σήμερα, διέπονται από τις εγκυκλίους της Εταιρείας

3.3.16 Εξάρτηση του Ομίλου από Άδειες Εκμετάλλευσης

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, η Εταιρεία ή η θυγατρική της δεν έχουν εξάρτηση από διπλώματα ευρεσιτεχνίας ή άδειες εκμετάλλευσης, από βιομηχανικές, εμπορικές, χρηματοοικονομικές συμβάσεις ή από νέες μεθόδους μεταποίησης, η ύπαρξη των οποίων θα επηρέαζε τις επιχειρηματικές δραστηριότητες ή την κερδοφορία της Εταιρείας ή/και της θυγατρικής της, πλην του κατωτέρω περιγραφόμενου σήματος.

A/A	ΟΝΟΜΑΣΙΑ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΤΥΠΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΕΙΔΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΗΜΑΤΟΣ	ΛΗΞΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ	ΚΛΑΣΕΙΣ ΝΙΚΑΙΑΣ	ΕΔΑΦΙΚΗ ΙΣΧΥΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
1	Orilina Properties REIC	ΣΗΜΑ ΛΕΚΤΙΚΟ -ΜΕ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ	ΑΤΟΜΙΚΟ	N258259	11.11.2029	36	ΕΛΛΑΔΑ

3.4 Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 116 του Ν.4548/2018, ανώτατο όργανο της Εταιρείας είναι η Γενική Συνέλευση των μετόχων της, η οποία εκλέγει τα μέλη του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Σύμφωνα με το άρθρο 24 του Καταστατικού της Εταιρείας και το άρθρο 77 του Ν.4548/2018, όργανο Διοίκησης της Εταιρείας είναι το Διοικητικό Συμβούλιο. Σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, τα Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη είναι: το Διοικητικό Συμβούλιο, η Επενδυτική Επιτροπή, η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων, η Επιτροπή Ελέγχου και ο Διευθύνων Σύμβουλος. Η επαγγελματική διεύθυνση των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας εμφανίζεται στον πίνακα της επόμενης ενότητας.

Σύμφωνα με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης η Εταιρεία ενέκρινε τον Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας της ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Εταιρείας περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στο άρθρο 14 του Ν.4706/2020.

3.4.1 Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο, ασκεί τις αρμοδιότητές του σύμφωνα με την εθνική νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που υιοθετεί η Εταιρεία, καθώς και τον Κανονισμό Λειτουργίας της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας υιοθετεί και εφαρμόζει όπως αναφέρεται κατά τη συνεδρίασή του στις 13.11.2023 τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ), που δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο 2021, από το Ελληνικό Συμβούλιο Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΣΕΔ) και πληροί τις απαιτήσεις του ισχύοντος κανονιστικού πλαισίου (άρθρο 17 Ν. 4706/2020 και της υπ' αριθμ. 2/905/03.03.2021 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου

της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς). Ο ως άνω Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης είναι αναρτημένος στον ιστότοπο της Εταιρείας https://orilina.com/assets/uploads/esed-kodikas_etairikis_diakivernisis_2021.pdf

Το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της, με ημερομηνία 11.09.2023 για διετή θητεία, η οποία λήγει την 11.09.2025 (παρατεινόμενη αυτοδικαίως, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 85 παρ. 1 εδ.γ' του Ν.4548/2018, μέχρι τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης, περί εκλογής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου), και συγκροτήθηκε σε σώμα με την από 11.09.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από οκτώ (8) μέλη, εκ των οποίων δύο (2) εκτελεστικά και έξι (6) μη εκτελεστικά, στα οποία συμπεριλαμβάνεται τρία (3) ανεξάρτητα μη εκτελεστικά, κατά την έννοια του άρθρου 9 του Ν.4706/2020.

Ειδικότερα το υφιστάμενο Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτήθηκε σε σώμα στην από 11.09.2023 συνεδρίασή του, οπότε και καθορίστηκε η εκπροσώπηση της Εταιρείας, και αποτελείται από τα ακόλουθα μέλη:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Πλάτων Μονοκρούσος του Χρήστου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό μέλος	Ακαδημίας αριθμός 19, 10671 Αθήνα, Αττική
Ναούμα Τζήκα του Αριστείδη	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό μέλος	Δραγούμη 4 και Ρογκότη 3, 54633 Θεσσαλονίκη
Μάριος Αποστολινάς του Αποστόλου	Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό μέλος	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αριθμός 59, 11521 Αθήνα, Αττική
Τρύφων Νάτσης του Αλκιβιάδη	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Κάτοικος Λονδίνου, Μ. Βρετανία
Δέσποινα Παντοπούλου του Ευαγγέλου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Κάτοικος Λονδίνου, Μ. Βρετανία
Αλέξανδρος Σαμαράς του Κωνσταντίνου	Σύμβουλος	Μη εκτελεστικό μέλος	Εμμανουήλ Μπενάκη 34 Δ, 14561 Κηφισιά, Αττική
Μιράντα Ξαφά του Ηλία	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	Λουκιανού 5, 10675, Αθήνα, Αττική
Ελπινίκη Φωτίου του Αθανασίου	Σύμβουλος	Ανεξάρτητο, Μη εκτελεστικό μέλος	Λεωφόρος Βασιλίσσης Σοφίας αριθμός 59, 11521 Αθήνα, Αττική

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Τα ανεξάρτητα, μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου πληρούν τις προϋποθέσεις της ανεξαρτησίας του άρθρου 9 παρ. 1 και 2 του Ν.4706/2020, από την εκλογή τους και μέχρι την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου.

Επιπλέον σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση του Δ.Σ. εναρμονίζεται με τα οριζόμενα στην Πολιτική Καταλληλότητας των μελών του Δ.Σ., η οποία καταρτίστηκε σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν. 4706/2020 και τις κατευθυντήριες γραμμές της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς (εγκύκλιος αρ. 60/18.09.2020), εγκρίθηκε με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και είναι διαθέσιμη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [<https://orilina.com/gr/content/esoterikos-kanonismos>]

Σε περίπτωση απουσίας ή κωλύματος του Προέδρου, αυτός αναπληρώνεται από τον Αντιπρόεδρο, ή αν και αυτός κωλύεται, από το σύμβουλο που προσωρινά θα ορίζεται από τους παρόντες συμβούλους (κατά το άρθρο 24Α, παρ. 3 του καταστατικού της Εταιρείας).

Τα βιογραφικά σημειώματα των μελών των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, <https://orilina.com/gr/content/dioikitiko-sumvoulio>. Τα βιογραφικά

σημειώματα των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών βρίσκονται αναρτημένα στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/dieuthuntika-stelexi>.

Δρ Πλάτων Μονοκρούσος

Στην Εταιρεία ξεκίνησε, το 2018, ως Πρόεδρος - Μη εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, θέση την οποία διατήρησε μέχρι και τα μέσα του 2019. Εν συνεχεία, έλαβε την θέση του Αντιπροέδρου - Μη εκτελεστικού μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου. Συνάμα διετέλεσε από την ίδρυση της εταιρείας, μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και της Επιτροπής Ελέγχου. Διαθέτει πολυετή εμπειρία στο χρηματοοικονομικό τομέα, έχοντας διατελέσει Γενικός Διευθυντής και επικεφαλής της Διεύθυνσης Οικονομικής Ανάλυσης της Eurobank Ergasias, Πρόεδρος του Επιστημονικού Συμβουλίου της Ένωσης Ελληνικών Τραπεζών, εκπρόσωπος της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ομοσπονδία, ως μέλος ομάδας επιφανών οικονομολόγων και επισκέπτης καθηγητής στο London School of Economics, Διαθέτει πλούσιο ερευνητικό έργο στον τομέα των οικονομικών και των χρηματοδοτήσεων, με συχνές αναφορές σε κορυφαία επιστημονικά περιοδικά και στον διεθνή τύπο και αποδεδειγμένες επιδόσεις στο πεδίο της επενδυτικής στρατηγικής (κινητοποίηση κεφαλαίων στην Ελλάδα) στην ABN Amro Bank και στην Bank of America. Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών στα οικονομικά από το Clark University, Worcester των ΗΠΑ και διδακτορικό τίτλο σπουδών στα οικονομικά από το Πανεπιστήμιο Αθηνών. Επιπλέον, έχει διατελέσει και μέλος ΔΣ της Grivalia όταν η εταιρεία ήταν εισηγμένη ως ΑΕΕΑΠ στην ελληνική κεφαλαιαγορά.

Ναούμα Τζήκα

Διατελεί Εκτελεστική Αντιπρόεδρος της εταιρείας από την ίδρυση της εταιρείας μέχρι και σήμερα. Ασχολείται με τα νομικά θέματα της Εταιρείας, επιμελήθηκε δε, την αδειοδότηση της εταιρείας από την αρμόδια Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς, κατά το ιδρυτικό της στάδιο. Διαθέτει σχεδόν τριάντα (30) χρόνια δικηγορικής εμπειρίας, με ειδίκευση στο αστικό και εμπράγματο δίκαιο. Ανώτερη Εταίρος στο «Νομικό Γραφείο ΚΟΥΣΗΣ», με έδρα την Θεσσαλονίκη, με ειδίκευση στο δίκαιο ακινήτων, στην διαχείριση ακίνητης περιουσίας και περιουσιακών στοιχείων και στο Εταιρικό δίκαιο. Είναι απόφοιτος του Τμήματος Νομικής της Σχολής Νομικών και Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης ενώ κατέχει και Μεταπτυχιακό Τίτλο Σπουδών, στο Αστικό και Εργατικό Δίκαιο του Τμήματος Νομικής της Σχολής Νομικών και Οικονομικών Επιστημών του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης. Περαιτέρω, είναι Πιστοποιημένη διαμεσολαβήτρια από το Υπουργείο Δικαιοσύνης σε Αστικές και Εμπορικές υποθέσεις.

Σημειώτεον πως είχε έως σήμερα ενεργό ρόλο στην ίδρυση πολυάριθμων εταιρειών καθώς σε πολλές περιπτώσεις συμμετοχή ως μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια. Σημειώνεται πως έχει καταγράψει περισσότερα από 10 χρόνια διδασκαλίας Αστικού δικαίου στην Στρατιωτική Σχολή Αξιωματικών Σωμάτων της Αεροπορίας.

Μάριος Αποστολίνας

Ασκήει καθήκοντα Διευθύνοντος Συμβούλου από τον Ιούλιο του 2019. Είναι στέλεχος επιχειρήσεων με πολυετή πείρα σε επίπεδο οργάνωσης, στρατηγικού σχεδιασμού, βελτιστοποίησης λειτουργιών και διαχείρισης προσωπικού. Έχοντας ασχοληθεί με όλους τους τύπους των ακινήτων και απαιτητικά χαρτοφυλάκια, διαθέτει αποδεδειγμένη εμπειρία στο χώρο της ακίνητης περιουσίας. Έχει εμπλακεί επιτυχώς σε θέματα - μεταξύ άλλων - ανάπτυξης, απόκτησης, διαχείρισης, turnaround/αναδιάρθρωσης, εμπορικής προώθησης, αποεπένδυσης, χρηματοδότησης και φορολογίας. Πριν ενταχθεί στην Εταιρεία, ήταν Διευθύνων Σύμβουλος της Intercontinental International ΑΕΕΑΠ ("ICI"), στην οποία διετέλεσε Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής. Είναι απόφοιτος του Ο.Π.Α. (Πτυχίο Οργάνωσης και Διοίκησης Επιχειρήσεων, σειρά αποφοίτησης: 1ος). Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο (MPhil) σε Χρηματοοικονομικά Ακίνητης Περιουσίας από το Πανεπιστήμιο του Cambridge (βραβείο RICS για κορυφαία επίδοση), όπου διεξήγαγε εκτεταμένη έρευνα για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. Έχει ολοκληρώσει Πρόγραμμα Εκπαίδευσης Διαχείρισης Εμπορικών Κέντρων (Διεθνές Συμβούλιο Εμπορικών Κέντρων), καθώς και Επαγγελματικό Πιστοποιητικό Επενδύσεων και Διαχείρισης Ξενοδοχείων από το Πανεπιστήμιο Cornell. Υπήρξε μέλος της Διοικούσας Επιτροπής του Urban Land Institute Ελλάδας.

Δρ Τρύφωνας Νάτσος

Στην Εταιρεία είναι Πρόεδρος της Επενδυτικής Επιτροπής από το 2018 και μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2021. Διαθέτει σημαντική εμπειρία σε επενδύσεις και χρηματοοικονομικά, καθώς είναι ιδρυτικό μέλος της Brevan Howard Asset Management LLP και Senior Trader και Partner. Πριν την ίδρυση της

Brevar Howard, υπήρξε Διευθυντής του Κλάδου Αναπτυγμένων αγορών σταθερού εισοδήματος της CSFB, Principal της Endeavour Capital Management, και European Government Bond Trader. Κατέχει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών σε Shipping, Trade, Finance και διδακτορικό τίτλο σπουδών στα χρηματοοικονομικά από το City University.

Δέσποινα Παντοπούλου

Διαθέτει 15ετή εμπειρία στον τραπεζικό τομέα στην ανάπτυξη, διαχείριση κινδύνων και στην διαπραγμάτευση εξωτικών δικαιωμάτων επί συναλλάγματος (FX options), έχοντας καταλάβει διευθυντικές θέσεις σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα του εξωτερικού (NatWest, Merrill Lynch και Barclays). Διαθέτει μεταπτυχιακό τίτλο σπουδών σε Shipping, Trade, Finance από το City University του Λονδίνου. Στην Εταιρεία είναι μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από το 2021, μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής και από την ίδρυση της Εταιρείας μέλος της Επιτροπής Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.

Αλέξανδρος Σαμαράς

Ασκή από το 2019 καθήκοντα μη εκτελεστικού μέλους στο Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας. Μετά την αποφοίτησή του από το Κολλέγιο Αθηνών, σπούδασε Αρχιτεκτονική στο Amherst College και ολοκλήρωσε τις μεταπτυχιακές σπουδές του στο Πανεπιστήμιο Harvard. Από τότε πέρασε από αρκετές κρατικές και δημόσιες θέσεις, καθώς διετέλεσε ειδικός σύμβουλος στη Γραμματεία του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, στο υπουργείο Συντονισμού, ενώ από το 1987 μέχρι το 2000 ήταν μέλος της Εκτελεστικής Επιτροπής του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Περιβάλλοντος Αθήνας. Από το 1987 έως το 1990 συνεργάστηκε και με τον Δήμο Αθηναίων, ενώ υπήρξε τεχνικός σύμβουλος της Επιτροπής Ολυμπιακών Αγώνων και διευθύνων σύμβουλος της Διεθνούς Επιτροπής Στήριξης «Αθήνα '96». Από το 1990 έως σήμερα είναι πρόεδρος και διευθύνων σύμβουλος της δικής του εταιρείας, με την επωνυμία «Αλέξανδρος Κ. Σαμαράς και Συνεργάτες Α.Ε.», έχοντας συμμετάσχει ως αρχιτέκτονας σε αρκετά κατασκευαστικά projects ιδιωτών και εταιρειών.

Δρ. Μιράντα Ξαφά

Ασκή από το 2018 καθήκοντα ανεξάρτητου – μη εκτελεστικού μέλους του ΔΣ και είναι μέλος στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων. Η Δρ. Μιράντα Ξαφά ξεκίνησε την καριέρα της στο Διεθνές Νομισματικό Ταμείο στην Ουάσινγκτον το 1980, όπου επικεντρώθηκε στα σταθεροποιητικά προγράμματα στη Λατινική Αμερική. Το 1991-93 εργάστηκε ως Διευθύντρια του Οικονομικού γραφείου του Πρωθυπουργού κ. Μητσοτάκη στην Αθήνα, και εν συνεχεία εργάστηκε ως αναλύτρια των διεθνών αγορών στο Λονδίνο και στην Αθήνα. Μέλος του Εκτελεστικού Συμβουλίου του ΔΝΤ την περίοδο 2004-09, και εν συνεχεία στέλεχος της I.J. Partners με έδρα την Γενεύη, είναι τώρα διευθύνουσα σύμβουλος της E.F. Consulting στην Αθήνα και ερευνήτρια του Center for International Governance Innovation (CIGI). Έχει διδάξει οικονομικά στο πανεπιστήμιο Pennsylvania των ΗΠΑ, όπου έκανε τις μεταπτυχιακές της σπουδές, και στο Princeton, και έχει δημοσιεύσει άρθρα και μελέτες πάνω σε διεθνή οικονομικά θέματα. Σήμερα είναι Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και συμμετέχει ως μέλος στην Επιτροπή Ελέγχου και στην Επιτροπή Αμοιβών και Υποψηφιοτήτων.

Ελπινίκη Φωτίου

Η κα Ελπινίκη Φωτίου. είναι κάτοχος, αναγνωρισμένου στην Ελλάδα, τίτλου σπουδών Bachelor of Commerce Accounting & Information Systems από το Πανεπιστήμιο του Cape Town (1991). Είναι Chartered Certified Accountant μέλος του FCCA, Certified Internal Auditor (CIA) και μέλος του Σώματος Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (ΣΟΕΛ). Έχει ακολουθήσει πολυετή πορεία κυρίως στο χώρο των Ελεγκτικών Εταιριών και της Ναυτιλίας, με εμπειρία και τεχνογνωσία σε θέματα αναφορών – εκθέσεων, που αφορούν σε Διεθνή Κορυφαία Χρηματιστήρια (π.χ. των Η.Π.Α.) Υπήρξε και είναι υπεύθυνη για την επίσημη ενημέρωση (reporting) μετόχων για εταιρείες εξαιρετικά μεγάλου κύκλου εργασιών, σε θέματα χρηματοοικονομικού χαρακτήρα, διεθνούς φορολογίας και εταιρικής διακυβέρνησης. Ξεκίνησε την καριέρα της στην Ελεγκτική Εταιρία Price Waterhouse Coopers (PWC) Ελλάδος (1993-1994), συνέχισε διαδοχικά στην Deloitte Ελλάδος (1995-2005), ως Ανώτερη Διαχειρίστρια Ελέγχων (Senior Audit Manager) και ακολούθως εργάστηκε σε θέσεις υψηλής ευθύνης ως υπεύθυνη ελέγχου πολλών εταιριών εισηγμένων σε Διεθνή Χρηματιστήρια. Διετέλεσε Group Corporate Auditor στην Hyatt International Tourism Hellas S.A. του ομίλου εταιριών Λασκαρίδη (2005-2006). Ακολούθως επιλέχθηκε ως υψηλόβαθμο στέλεχος στον όμιλο εταιρειών Οικονόμου και έφθασε να υπηρετεί ως Senior Vice President for Financial

Reporting & Accounting στην DryShips Inc., εταιρία εισηγμένη στο χρηματιστήριο NASDAQ των Η.Π.Α. και ως Vice President for Finance & Accounting στην Ocean Rig UDW Inc., εταιρίας εισηγμένης στο χρηματιστήριο NASDAQ των Η.Π.Α. και στο χρηματιστήριο Όσλο (OSLO BORS) της Νορβηγίας (2006-2017). Στη συνέχεια πήρε τη θέση της Finance and Accounts Manager στην Kassian Maritime Ltd του ομίλου εταιρειών Παπαδάκη (2018-2020). Εργάστηκε ως Finance and Accounts Manager στην NGM Energy S.A. του ομίλου εταιρειών Μουνδρέα (2020-2023). Επιπλέον, παρείχε υπηρεσίες ως Financial Reporting Consultant στην Avenir LNG Ltd (2021-2022). Τον Μάρτιο του 2023 ξεκίνησε να εργάζεται ως Chief Financial Officer στην εταιρία Heidmar Inc. Έχει διατελέσει μέλος σε διάφορα Διοικητικά Συμβούλια εταιρειών ανά τον κόσμο.

3.4.2 Επιτροπή Ελέγχου

Κατά την από 11.09.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής, αυτή συγκροτήθηκε σε σώμα και ορίστηκε από τα μέλη της ο Πρόεδρος αυτής, όπως παρατίθενται τα στοιχεία τους στον κατωτέρω πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Θέση στην Εταιρεία
Ελπινίκη Φωτίου του Αθανασίου	Πρόεδρος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Μιράντα Ξαφά του Ηλία	Μέλος	Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό Μέλος
Πλάτωνα Μονοκρούσο του Χρήστου	Μέλος	Πρόεδρος Δ.Σ. – Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό Μέλος

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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

Η ως άνω σύνθεση της Επιτροπής Ελέγχου είναι σύμφωνη με τις διατάξεις του άρθρου 44 του Ν.4449/2017, ήτοι όλα τα μέλη της στο σύνολό τους, η Πρόεδρος της επιτροπής κ. Ελπινίκη Φωτίου, η κα Μιράντα Ξαφά και ο κ. Πλάτωνας Μονοκρούσος πληρούν τα κριτήρια της ανεξαρτησίας του αρ. 9 παρ.1 και 2 του Ν.4706/2020, και όλα τα μέλη διαθέτουν επαρκή γνώση στον τομέα Ακίνητης Περιουσίας που δραστηριοποιείται η Εταιρεία. Βάσει επαγγελματικής κατάρτισης, γνώσεων και εμπειρίας επιβεβαιώθηκε κατά την από 11.09.2023 συνεδρίαση της Επιτροπής ότι η Κα. Ελπινίκη Φωτίου πληροί τα κριτήρια και προϋποθέσεις επάρκειας γνώσεων στον τομέα της ελεγκτικής και της λογιστικής. Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, εξελέγη από τα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου, κατά την από 11.09.2023 συνεδρίαση της η κ. Ελπινίκη Φωτίου, η οποία είναι ανεξάρτητο μέλος της Εταιρείας, διαθέτει επαρκή γνώση και εμπειρία στην ελεγκτική ή λογιστική και θα παρίσταται υποχρεωτικώς στις συνεδριάσεις της Επιτροπής Ελέγχου που αφορούν στην έγκριση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 44 του Ν. 4449/2017.

Η Επιτροπή Ελέγχου διαθέτει και εφαρμόζει δικό της κανονισμό λειτουργίας ο οποίος εγκρίνεται και αναθεωρείται με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Η πλέον πρόσφατη αναθεώρησή του εγκρίθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την από 11.09.2023 απόφαση του Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας και αναθεωρημένος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας σύμφωνα με τη κείμενη νομοθεσία <https://orilina.com/gr/content/epitropi-elegxou>.

Η θητεία των μελών της Επιτροπής Ελέγχου είναι διετής, αρχόμενη από της εκλογής αυτών με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας, ήτοι έως 11.09.2025.

3.4.3 Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων

Η Επιτροπή Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων είναι τριμελής και αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. Δύο (2) τουλάχιστον μέλη είναι ανεξάρτητα μη εκτελεστικά. Πρόεδρος της Επιτροπής ορίζεται ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος.

Σύμφωνα με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία όρισε τα μέλη της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης υποψηφιοτήτων, η σύνθεση της υφιστάμενης Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων έχει ως ακολούθως:

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

Σημειώνεται ότι η ως άνω σύνθεση των μελών της Επιτροπής Αποδοχών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 10 παρ. 3 του Ν. 4706/2020.

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

Η σύνθεση, τα καθήκοντα, και οι αρμοδιότητες καθώς και οι εν γένει λειτουργίες της Επιτροπής καθορίζονται στον Κανονισμό Λειτουργίας της που αποτελεί παράρτημα του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας, ο οποίος έχει εγκριθεί με την από 11.09.2023 Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας και είναι αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/epitropi-amoinon-kai-upopsifiotiton>.

3.4.4 Επενδυτική Επιτροπή

Σύμφωνα με την από 11.09.2023 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία όρισε τα μέλη της Επενδυτικής Επιτροπής, η σύνθεση της υφιστάμενης τριμελούς Επενδυτικής Επιτροπής είναι η ακόλουθη:

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

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή.

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

3.4.5 Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Σε εφαρμογή των άρθρων 15 και 16 των διατάξεων του Ν. 4706/2020 και δυνάμει της από 13.11.2023 απόφασης του Δ.Σ. της Εταιρείας, ως Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου έχει ορισθεί η κα. Δημαράκη Μαρία), η οποία πληροί τις προϋποθέσεις του άρθρου 15 του Ν.4706/2020 και ανέλαβε καθήκοντα ως πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης υπάλληλος της Εταιρείας από τις 14.11.2023.

Η Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου είναι πλήρους και αποκλειστικής απασχόλησης, προσωπικά και λειτουργικά ανεξάρτητη και αντικειμενική κατά την άσκηση των καθηκόντων της και διαθέτει τις κατάλληλες γνώσεις και σχετική επαγγελματική εμπειρία.

Ο Κανονισμός Λειτουργίας της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου αποτελεί παράρτημα του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας και ο οποίος είναι εγκεκριμένος με την από 11.09.2023 απόφαση της Γ.Σ. της Εταιρείας.

3.4.6 Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων

Η Εταιρεία σε εφαρμογή των άρθρων 19 και 20 των διατάξεων του Ν. 4706/2020, διαθέτει Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων και Εταιρικών Ανακοινώσεων, το οποίο τηρείται ως ενιαία μονάδα και εντάσσεται και αναφέρεται στη Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών. Ως υπεύθυνη του Τμήματος έχει οριστεί με την από 11.09.2023 συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας η κα Σαββίνα Παπαδοπούλου. Οι αρμοδιότητες του Τμήματος αναλύονται στην ενότητα 2.2.10 του Κανονισμού Λειτουργίας της Εταιρείας ο οποίος βρίσκεται αναρτημένος στην ιστοσελίδα της Εταιρείας: <https://orilina.com/assets/uploads/InternalOperatingRules.pdf>

3.4.7 Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

Τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας, τα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη καθώς και ο Εσωτερικός Ελεγκτής της Εταιρείας, δήλωσαν τα εξής:

1. Εκτός από τις δραστηριότητές τους που συνδέονται με την ιδιότητά τους και τη θέση τους στην Εταιρεία, και όσων συνδέονται με την ιδιότητα του εταίρου και με συμμετοχές σε διοικητικά, διαχειριστικά και εποπτικά όργανα, οι οποίες αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν ασκούν άλλες επαγγελματικές δραστηριότητες, εκτός της Εταιρείας και του Ομίλου, που η σχέση αυτή επηρεάζει ή μπορεί να επηρεάσει την επιχειρηματική δραστηριότητα της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

- Η κα. Ναούμα Τζήκα, Αντιπρόεδρος και Εκτελεστικό Μέλος του Δ.Σ, συμμετέχει κατά 50% ως εταίρος στο δικηγορικό γραφείο Κούση που εδρεύει στη Θεσσαλονίκη και παρέχει νομικές υπηρεσίες στην Εκδότρια.
- Ο κ. Αλέξανδρος Σαμαράς, Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. ασκεί και ελεύθερο επάγγελμα ως Αρχιτέκτονας.

2. Δεν υφίστανται οικογενειακοί δεσμοί μεταξύ των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών οργάνων και ανώτερων διοικητικών στελεχών της Εταιρείας με εξαίρεση:

- Τον κ. Τρύφωνα Νάτση, Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. ο οποίος είναι σύζυγος της κας Δέσποινας Παντοπούλου η οποία είναι επίσης Μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ. και αμφότεροι, κατά δήλωσή τους, τελούν σε συντονισμένη δράση ως προς την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου τους σε σχέση με τα ποσοστά συμμετοχής τους στην Εταιρεία (βλ. και ενότητα 3.5 «Κύριοι Μέτοχοι» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3. Δεν διατελούν, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μέλη διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων ούτε είναι μέτοχοι/εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένων των θυγατρικών εταιρειών της Εταιρείας, με τις ακόλουθες εξαιρέσεις:

Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Ποσοστό Συμμετοχής ως Μέτοχος/Εταίρος
Πλάτων Μονοκρούσος	Hellenic Value Investment Services Company	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	-
Ναούμα Τζήκα	Δικηγορικό Γραφείο Κούση	Μέλος Δ.Σ. - Εταίρος	50%
	AZURELLE LIMITED	Μέλος Δ.Σ.	-
Τρύφωνας Νάτσης	DORISEL CYPRUS LTD	Μέτοχος	50,00%
Δέσποινα Παντοπούλου	DORISEL CYPRUS LTD	Μέτοχος	50,00%
Αλέξανδρος Σαμαράς	A.K. ΣΑΜΑΡΑΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος/ Μέτοχος	97,50%
	TOP TIER I.K.E.	Διαχειριστής και Μέτοχος	5%
Μιράντα Ξαφά	ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-
Ελπινίκη Φωτίου	TAMEIO ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε. (ΤΑΙΠΕΔ Α.Ε.)	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος Δ.Σ.	-

Ιωάννης Ψάλτης	Azzuro Sailing I.K.E.	Μέλος Δ.Σ. και Μέτοχος	10%
-----------------------	-----------------------	------------------------	-----

4. Εκτός των όσων αναφέρονται στο σημείο 3 της παρούσας ενότητας, δεν υπήρξαν μέλη διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή μέτοχοι/εταίροι σε άλλη εταιρεία ή νομικό πρόσωπο, εξαιρουμένων των θυγατρικών εταιριών της Εκδότριας, σε οποιαδήποτε στιγμή των πέντε (5) τελευταίων ετών, πλην των ακόλουθων εξαιρέσεων:

Όνοματεπώνυμο	Επωνυμία Νομικού Προσώπου	Ιδιότητα	Ποσοστό Συμμετοχής ως Μέτοχος/Εταίρος	Ημερομηνία
Ναούμα Τζήκα	Hellenic Value A.E.	Μέλος Δ.Σ.	-	01/2018-10/2021
	ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.	Πρόεδρος Δ.Σ.	-	11/2014-09/2022
Δημαράκη Μαρία	Συνεταιριστική Τράπεζα Όλυμπος ΣΥΝ. Π.Ε	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος ΔΣ	-	11/2021 - 02/2023
Μάριος Αποστολίνας	INTERCONTINENTAL INTERNATIONAL A.E.E.A.Π.	Διευθύνων Σύμβουλος Μέλος Δ.Σ.	-	25/01/2016 - 01/07/2019 30/11/2015 - 01/07/2019
	BIERCO ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	Διευθύνων Σύμβουλος	-	04/05/2017 - 01/07/2019
	ΙΔΙΟΚΤΗΤΡΙΑ ΖΕΚΑΚΟΥ 18 ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.	Διαχειριστής	-	04/05/2018 - 01/07/2019
	CARTESIUS REBOUND ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.	Διαχειριστής – Εταίρος - Εκκαθαριστής	100%	07/12/2018 - 22/05/2023

5. Δεν έχει υπάρξει οποιαδήποτε καταδικαστική απόφαση εναντίον τους για τέλεση δόλιας πράξης κατά τα πέντε (5) τελευταία έτη.

6. Δεν έχουν συμμετάσχει σε, ούτε εκκρεμεί ή είναι σε εξέλιξη, οποιαδήποτε διαδικασία πτώχευσης, εκκαθάρισης, ρευστοποίησης ή θέσης εταιρειών σε αναγκαστική διαχείριση κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών, ενεργώντας υπό την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ή εταίρου ή ιδρυτή ή ανώτερου διοικητικού στελέχους, με εξαίρεση :

- Τον κ. Μάριο Αποστολίνα Διευθύνων Σύμβουλο της Εκδότριας ο οποίος υπήρξε στο παρελθόν εκκαθαριστής της CARTESIUS REBOUND ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Ι.Κ.Ε.

7. Δεν έχουν γίνει αποδέκτες οποιασδήποτε απαγγελθείσας δημόσιας κατηγορίας ή/και επιβληθείσας κύρωσης εκ μέρους των καταστατικών ή ρυθμιστικών αρχών (συμπεριλαμβανομένων τυχόν επαγγελματικών οργανώσεων στις οποίες μετέχουν), ούτε και έχουν παρεμποδιστεί από δικαστήριο να ενεργούν με την ιδιότητα του μέλους διοικητικού, διαχειριστικού ή εποπτικού οργάνου ενός εκδότη ή να παρέμβουν στη διαχείριση ή στο χειρισμό των υποθέσεων ενός εκδότη κατά τη διάρκεια των πέντε (5) τελευταίων ετών.

8. Οι υποχρεώσεις που απορρέουν από την ιδιότητα/θέση τους και οι εν γένει υποχρεώσεις που έχουν έναντι της Εκδότριας δεν δημιουργούν στο πρόσωπό τους οποιαδήποτε υφιστάμενη ή δυνητική σύγκρουση με ιδιωτικά τους συμφέροντα ή/και άλλων υποχρεώσεων τους.

9. Η τοποθέτηση στην θέση τους δεν είναι αποτέλεσμα οποιασδήποτε ρύθμισης ή συμφωνίας με τους κύριους μετόχους της Εταιρείας ή συμφωνίας μεταξύ της Εταιρείας και πελατών της, προμηθευτών της ή άλλων προσώπων.

10. Δεν υφίσταται στο πρόσωπό τους οποιοσδήποτε συμβατικός περιορισμός ο οποίος αφορά τη διάθεση, εντός ορισμένης χρονικής περιόδου, των κινητών αξιών της Εταιρείας που κατέχουν.

11. Κατά δήλωσή τους, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν κατέχουν, αυτοί και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα, μετοχές και δικαιώματα ψήφου της Εταιρείας ή δικαιώματα προαίρεσης επί μετοχών της Εταιρείας, με εξαίρεση:

Τον κ. Τρύφωνα Νάτση, Μη Εκτελεστικό μέλος Δ.Σ. ο οποίος κατέχει ποσοστό 33,33% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και των δικαιωμάτων ψήφου αυτής

- Την κα Δέσποινα Παντοπούλου, Μη εκτελεστικό μέλος ΔΣ, η οποία κατέχει ποσοστό 33,33% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και των δικαιωμάτων ψήφου αυτής

3.4.8 Συγκρούσεις Συμφερόντων στο Επίπεδο των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων

Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν υφίστανται συγκρούσεις ή δυνητικές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ των υποχρεώσεων που έχει έναντι της Εταιρείας οποιοδήποτε πρόσωπο ανήκει στα Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά όργανα της Εταιρείας, καθώς και στα Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη και των ιδιωτικών συμφερόντων ή/και άλλων υποχρεώσεων του προσώπου αυτού, πλην των όσων αναγράφονται στην ενότητα 3.4.7 «Δηλώσεις Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και των Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών» του Ενημερωτικού Δελτίου και συγκεκριμένα στο σημείο 11.

3.4.9 Εταιρική Διακυβέρνηση

Η Εταιρεία έχει υιοθετήσει και συμμορφώνεται με τις προβλεπόμενες από τη νομοθεσία διατάξεις για την εταιρική διακυβέρνηση, ιδίως του Ν. 4706/2020 και του άρθρου 44 του Ν. 4449/2017, όπως ισχύουν, καθώς και με το περιεχόμενο των σχετικών αποφάσεων και εγκυκλίων και Ανακοινώσεων που έχουν εκδοθεί από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς και διαθέτει εγκεκριμένο Κανονισμό Λειτουργίας, ο οποίος περιλαμβάνει το ελάχιστο περιεχόμενο που προβλέπεται στον Ν. 4706/2020.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ή οι μέτοχοί της δεν έχουν λάβει καμία σχετική απόφαση περί μελλοντικών αλλαγών στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας και των Επιτροπών του, οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν επίπτωση επί της εταιρικής της διακυβέρνησης.

3.4.10 Αμοιβές και Οφέλη

Κατά τη διάρκεια της Χρήσης 2022, καταβλήθηκαν τόσο από την Εταιρεία, όσο και από τις θυγατρικές της, στα μέλη του Δ.Σ. και των επιτροπών του Δ.Σ. αμοιβές (συμπεριλαμβανομένης οποιασδήποτε υπό όρους ή ετεροχρονισμένης αμοιβής), καθώς και οφέλη σε είδος, για κάθε είδους υπηρεσία που παρείχαν, όπως παρατίθενται στον ακόλουθο πίνακα:

Όνοματεπώνυμο	Τρέχουσα Ιδιότητα	Μεικτές Ετήσιες Αποδοχές 2022 (ποσά σε €)*	Εισφορές Εργοδότη 2022	Σύνολο Καθαρών Ετήσιων Αμοιβών 2022 (ποσό σε €)**
ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΖΑΒΒΟΣ****	-			
ΠΛΑΤΩΝ ΜΟΝΟΚΡΟΥΣΟΣ	ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ			
ΝΑΟΥΜΑ ΤΖΗΚΑ	ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ			
ΜΑΡΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΙΝΑΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	216,379.53	21,830.25	121,644.87
ΤΡΥΦΩΝ ΝΑΤΣΗΣ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ			
ΠΑΝΤΟΠΟΥΛΟΥ ΔΕΣΠΟΙΝΑ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ			
ΜΙΡΑΝΤΑ ΞΑΦΑ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ	15,000.00	3,147.65	12,131.98
ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΣΑΜΑΡΑΣ	ΜΕΛΟΣ ΔΣ	15,000.00	3,147.65	12,131.98
ΕΛΠΙΝΙΚΗ ΦΩΤΙΟΥ*****	ΜΕΛΟΣ ΔΣ			
Σύνολο		246,379.53	28,125.55	145,908.83

*περιλαμβάνονται αμοιβές από συμμετοχή σε συνεδριάσεις Δ.Σ., μισθοί μελών Δ.Σ. καθώς και αμοιβές για παροχή υπηρεσιών

**περιλαμβάνουν ασφάλιστρα ιδιωτικών ασφαλίσεων, ενοίκια αυτοκινήτων, έξοδα κίνησης και έξοδα κινητής τηλεφωνίας

*** επιπροσθέτως περιλαμβάνει εισόδημα από παροχή σε είδος (αυτοκίνητο)

****παραιτήθηκε με την από 10.09.23 απόφαση του Δ.Σ.

*****ανέλαβε τα καθήκοντά της με την από 11.09.23 απόφαση της ΕΓΣ

Η Εταιρεία με την από 11.09.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της, υιοθέτησε πολιτική αποδοχών στο πεδίο της οποίας υπάγονται μόνο τα μέλη του Δ.Σ.. Με βάση τα παραπάνω και σύμφωνα με το άρθρο 112 του Ν. 4548/2018, η Εταιρεία από τη χρήση 2023 θα υποχρεούται να καταρτίζει και να δημοσιοποιεί ετησίως σαφή και κατανοητή έκθεση αποδοχών, η οποία περιέχει ολοκληρωμένη επισκόπηση του συνόλου των αποδοχών για κάθε επιμέρους μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου για το τελευταίο οικονομικό έτος.

Το σύνολο των αμοιβών των λοιπών διοικητικών στελεχών όπως αυτά έχουν ορισθεί στην ενότητα 3.4 «Διοικητικά, Διαχειριστικά και Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διοικητικά Στελέχη», καθώς και του πρώην επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, κ. Ανδρέα Κουτούπη, οι οποίες για τη Χρήση 2022, ανέρχεται στο ποσό των € 186.049,27.

Η Διοίκηση δηλώνει ότι:

- Δεν υφίστανται άλλες αμοιβές και οφέλη των μελών των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών οργάνων και των ανώτερων διοικητικών στελεχών, τόσο από την Εταιρεία όσο και από τις θυγατρικές της για τη Χρήση 2022, πλην αυτών που παρατίθενται ανωτέρω. Οι ανωτέρω αμοιβές αφορούν το σύνολο των αμοιβών του έτους 2022, ενώ δεν καταβλήθηκαν ετεροχρονισμένες αμοιβές.
- Δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων με την Εταιρεία ή Θυγατρικές, οι οποίες να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη τους ή κατά τη λήξη της θητείας τους. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν διατηρεί λοιπές συναλλαγές με μέλη των Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων, καθώς και τα Ανώτερα Διοικητικά της Στελέχη.
- Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της, την 31.12.2022, δεν έχουν προβλέψει ή καταλογίσει στα δεδουλευμένα έξοδα ποσά για συντάξεις, παροχές κατά την αποχώρηση ή παρεμφερή οφέλη αναφορικά με τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών, εποπτικών οργάνων και τα ανώτερα διοικητικά στελέχη, καθώς η Εταιρεία και οι θυγατρικές της απασχολούν ελάχιστο προσωπικό.
- Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται συμβάσεις παροχής υπηρεσιών που να συνδέουν τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων καθώς και των ανώτερων διοικητικών στελεχών με την Εταιρεία ή οποιαδήποτε Θυγατρική που να προβλέπουν την παροχή οφελών κατά τη λήξη της θητείας τους.

Επισημαίνεται ότι με το Ν.4548/2018 εισήχθησαν νέες ρυθμίσεις αναφορικά με τις αμοιβές των μελών του διοικητικού συμβουλίου ή/και διευθυντικών στελεχών και ιδίως την υποχρέωση των εταιρειών με μετοχές εισηγμένες σε Ρυθμιζόμενη Αγορά να θεσπίζουν πολιτική αποδοχών κατά τους όρους των άρθρων 109-112 του ίδιου νόμου. Η Διοίκηση δηλώνει ότι έχει θεσπιστεί Πολιτική Αποδοχών σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 109-112 του Ν. 4548/2018, ως ισχύει, η οποία έχει εγκριθεί από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της 11.09.2023 και συμμορφώνεται πλήρως με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018. Η Πολιτική Αποδοχών θα εφαρμοστεί για την καταβολή αμοιβών από τη χρήση 2023 και εφεξής με διάρκεια ισχύος τα τρία έτη και είναι αναρτημένη στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/politiki-apodoxon>.

Επισημαίνεται ότι με την από 11.09.2023 απόφαση της ΕΓΣ της Εταιρείας αποφασίστηκε η δωρεάν διάθεση μετοχών της Εταιρείας μέσω κεφαλαιοποίησης μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων, στα μέλη του Δ.Σ. (εξαιρούνται τα Ανεξάρτητα Μη Εκτελεστικά Μέλη), σε ανώτατα στελέχη διοίκησης της Εταιρείας, καθώς και στο τακτικό προσωπικό της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του Ν. 4548/2018 (βλ. σχετ. ενότητα 4.5.1.3 «Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη δωρεάν διάθεση μετοχών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

3.5 Κύριοι Μέτοχοι

Το συνολικό μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ανέρχεται στο ποσό των €91.350.000, διαιρούμενο σε 105.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,87 εκάστη.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζεται η μετοχική σύνθεση της Εταιρείας, σύμφωνα με το μετοχολόγιο κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου:

ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ		
Μέτοχοι	Αριθμός Μετοχών	% Ποσοστό Αριθμού Μετοχών
Τρύφων Νάτσης	35.000.000	33,33%
Δέσποινα Παντοπούλου	35.000.000	33,33%
J. D. Saussure	15.000.000	14,29%
S. Roden	10.000.000	9,52%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που δεν προσμετρώνται στη διασπορά*	7.000.000	6,67%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που προσμετρώνται στη διασπορά	3.000.000	2,86%
Σύνολο	105.000.000	100,000%

Πηγή: Μετοχολόγιο Εταιρείας της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου

*Οι εν λόγω δεν προσμετρώνται στη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 παρ. 2(δ) του Κανονισμού του Χ.Α., διότι απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής

Κάθε κοινή Μετοχή της Εταιρείας παρέχει το δικαίωμα μίας ψήφου στη Γενική Συνέλευση. Οι κύριοι μέτοχοι της Εταιρείας δεν κατέχουν διαφορετικά δικαιώματα ψήφου.

Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Σημειώνεται ότι, η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. και με την υπόθεση της πλήρους κάλυψης της Αύξησης θα ανέρχεται σε 25,47%. Βλέπε σχετικά ενότητα 4.7 «Μείωση της συμμετοχής των μετόχων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι:

- δεν γνωρίζει να υπάρχει άλλος μέτοχος ο οποίος να κατέχει τουλάχιστον το 5% των μετοχών της και των δικαιωμάτων ψήφου πλην αυτών που εμφανίζονται στον ανωτέρω πίνακα,
- δεν γνωρίζει την ύπαρξη οποιασδήποτε συμφωνίας μεταξύ μετόχων για ενιαία ψήφο σε Γ.Σ. της Εταιρείας, πλην της συμφωνίας μεταξύ των μετόχων Τρύφωνα Νάτση και Δέσποινα Παντοπούλου για τη συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου επί του συνόλου των Μετοχών της Εταιρείας που κατέχουν.
- Οι κ. Τρύφων Νάτσης και Δέσποινα Παντοπούλου, με βάση τη μεταξύ τους συμφωνία και το συνολικό ποσοστό συμμετοχής τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, δρουν συντονισμένα ως προς την άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου σε σχέση με τα ανωτέρω ποσοστά συμμετοχής τους στην Εταιρεία (σύμφωνα με τους ορισμούς του Ν. 3556/2007). Στον βαθμό που η Εταιρεία γνωρίζει, η φύση του ελέγχου που ασκείται από τους μετόχους δεν ασκείται με τρόπο καταχρηστικό. Προς διασφάλιση αυτού, η Εταιρεία, τηρώντας τους περί εταιρικής διακυβέρνησης μηχανισμούς, υιοθετεί και συμμορφώνεται με όλους τους προβλεπόμενους, από την κείμενη νομοθεσία νόμους για την προστασία των μετόχων μειοψηφίας (Ν. 4548/2018, Ν. 4706/2020, άρθ. 44 του Ν. 4449/2017 και Αποφάσεις 2/905/3.3.2021, και 916/07.06.2021 του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν),
- δεν υπάρχει, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, καμία γνωστή στην Εταιρεία συμφωνία, της οποίας η εφαρμογή θα μπορούσε, σε μεταγενέστερη ημερομηνία, να επιφέρει αλλαγές όσον αφορά τον έλεγχο της Εκδότριας,
- κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές,

- δεν της έχει γνωστοποιηθεί, μέχρι και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, ύπαρξη ενεχυριάσεων ή/και εμπράγματων βαρών επί των μετοχών που κατέχουν οι μέτοχοι της Εταιρείας σε ποσοστό 5% και άνω,

3.6 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη κατά την περίοδο 2020 – 2022 καθώς και για τη περίοδο 01.01.2023 - 30.06.2023

Σύμφωνα με δήλωσή της, η Εταιρεία για το διάστημα 2020 - 2022 και από 01.01.2023 – 30.06.2023 δεν είχε συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως αυτά που ορίζονται από τον Κανονισμό 1606/2002 και ορίζονται εννοιολογικά στις διατάξεις του σχετικού Προτύπου (Δ.Λ.Π. 24), πλην αυτών που παρατίθενται κατωτέρω.

Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη διενεργούνται κάτω από κανονικές συνθήκες με τους συνήθεις όρους αγοράς για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

Στους κατωτέρω πίνακες παρατίθενται οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα μέρη για την περίοδο 2020 - 2022 και 01.01.2023 – 30.06.2023

- **2020**

Για τη χρήση του 2020 οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν αμοιβές μελών ΔΣ ύψους €50.600 και λοιπές αμοιβές προς τα μέλη τη διοίκησης και άλλα στελέχη ύψους €512.304.

- **2021**

Για τη χρήση του 2021 οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν αμοιβές μελών ΔΣ ύψους €502.498 και λοιπές αμοιβές προς τα μέλη τη διοίκησης και άλλα στελέχη ύψους €29.856.

- **2022**

Για τη χρήση του 2022 οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη αφορούσαν αμοιβές προς τα μέλη του ΔΣ, τη διοίκηση και προς άλλα στελέχη οι οποίες ανερχόταν σε €716.745.

- **01.01.2023 – 30.06.2023**

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

Στις 28.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, την αποθήκη με ΚΑΕΚ 190431901001/0/0 με αντίτιμο τις 5,2 χιλιάδες ευρώ.

Στις 29.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τις αποθήκες με ΚΑΕΚ 190431901001/7/2, 190431901001/7/6 και 190431901001/7/7 με συνολικό αντίτιμο τις 28,5 χιλιάδες ευρώ.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 371 χιλιάδες ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι από την 30.06.2023 και μέχρι την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υπάρχουν σημαντικές συναλλαγές με τα συνδεδεμένα, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π. 24, προς αυτή μέρη.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως περιγράφονται στην από 28.11.2023 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.7 Χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα του Ομίλου

Στην παρούσα ενότητα περιλαμβάνονται χρηματοοικονομικές πληροφορίες για τις χρήσεις, 2020 – 2022, καθώς και αυτές του 1^{ου} εξαμήνου του 2023, όπως αυτές αποτυπώνονται στις ετήσιες οικονομικές εκθέσεις του

2020,2021 και 2022 καθώς και σε αυτές της εξαμηνιαίας περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ. Οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020-2022 καθώς και αυτές της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 ελέγχθηκαν και επισκοπήθηκαν αντιστοίχως από την εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών (Α.Μ. Ε120) και υπογράφηκαν από τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή Βασίλειο Χριστόπουλο (Α.Μ. ΣΟΕΛ 39701). Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες που παρουσιάζονται στην παρούσα ενότητα θα πρέπει να διαβάζονται συναρτήσει της Ετήσιας Οικονομικής Έκθεσης, της οποίας αποτελούν μέρος, καθώς και των σημειώσεων, και η οποία είναι διαθέσιμη στην ηλεκτρονική διεύθυνση <https://orilina.com/content/group-financial-statements>. Οι οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα, του 2020 εγκρίθηκαν στις 22.04.2021, του 2021 εγκρίθηκαν στις 28.03.2022, του 2022 εγκρίθηκαν στις 06.02.2023, και της εξαμηνιαίας περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 στις 03.08.2023. Επίσης οι οικονομικές καταστάσεις των χρήσεων 2020 – 2022 έχουν εγκριθεί και από τη Γενική Συνέλευση στις 10.09.2021, 12.07.2022 και 15.03.2023 αντίστοιχα.

Για τη χρήση του 2020 η γνώμη του ορκωτού ελεγκτή διατυπώθηκε ως εξής:

«Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν.4548/2018.»

Για τη χρήση του 2021 η γνώμη του ορκωτού ελεγκτή διατυπώθηκε ως εξής:

«Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.»

Για τη χρήση του 2022 η γνώμη του ορκωτού ελεγκτή διατυπώθηκε ως εξής:

«Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν.4548/2018.»

Για την ενδιάμεση περίοδο 01.01-30.06.2023 το συμπέρασμα του ορκωτού ελεγκτή διατυπώθηκε ως εξής:

«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 ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.»

3.7.1 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Συνολικού Εισοδήματος Ομίλου Χρήσεων 2020-2022, και των πρώτων εξαμηνιαίων περιόδων των χρήσεων 2022 και 2023

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος του Ομίλου για τις χρήσεις 2020-2022:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2022- 31.12.2022	1.1.2021- 31.12.2021	1.1.2020- 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	5.640	5.014	4.901
Άλλα Έσοδα	45	12	99

Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.116	1.937	(630)
Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(756)	(824)	(534)
Δαπάνες Προσωπικού	(520)	(296)	(326)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(440)	(429)	(491)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(52)	(42)	(42)
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	722	-	-
Λοιπά έξοδα	(60)	(1)	(152)
Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	8.695	5.370	2.826
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-	1	193
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(26)	(6)	(4)
Κέρδη προ φόρων	8.669	5.365	3.015
Φόρος εισοδήματος	(181)	(121)	(117)
Κέρδη μετά από φόρους	8.489	5.245	2.897

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

***Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

Χρήση 2021

Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου για το 2021 παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως του 2,30% σε σχέση με το 2020. Ο μικρός ρυθμός της εν λόγω αύξησης οφείλεται λόγω των συνθηκών αβεβαιότητας που προκάλεσε στην ελληνική οικονομία η πανδημία του κορονοϊού, που είχε ως αποτέλεσμα η ελληνική κυβέρνηση να επιβάλλει υποχρεωτική εκ Νόμου έκπτωση στις επιχειρήσεις που επλήγησαν από την πανδημία. Ειδικότερα τα καταστήματα λιανικής, όπου ο Όμιλος διαθέτει 4 ακίνητα αυτού του είδους υπέστησαν σημαντική ζημιά κατά τη πανδημία παραμένοντας κλειστά για μεγάλο χρονικό διάστημα, με συνέπεια να λάβουν κάποια έκπτωση από την κυβέρνηση στα μισθώματά τους. Παρόλη την αβεβαιότητα που προκάλεσε η πανδημία, ο Όμιλος κατόρθωσε τη πλήρη εκμίσθωση όλων των κενών του χώρων σε ποιοτικούς ενοικιαστές, με αποτέλεσμα η πληρότητα του Χαρτοφυλακίου του να διαμορφωθεί στο 100%.

Επίσης, λόγω της πολύ καλής ρευστότητας του Ομίλου, η πανδημία δεν επηρέασε δυσμενώς την απόδοση και τα οικονομικά αποτελέσματά του. Τα **κέρδη από την αναπροσαρμογή των ακινήτων σε εύλογες αξίες** αυξήθηκαν σημαντικά, αφού από ζημιές € 630 χιλ. το 2020 ανήλθαν σε κέρδη € 1.937 χιλ. το 2021. Η συγκεκριμένη αύξηση ανέρχεται σε 407,64% και οφείλεται στην ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων το 2021, η οποία προκάλεσε και την αύξηση των αντικειμενικών τους αξιών.

Η βελτίωση των ήδη υπάρχοντων ακινήτων οδήγησε και σε αύξηση του κονδυλίου **άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα** κατά €290 χιλ. ήτοι 54,30%. Επίσης ο Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) που καταβλήθηκε από την Εταιρεία και συμπεριλαμβάνεται στο εν λόγω κονδύλι ανήλθε σε €443 χιλ. για τη χρήση του 2020 και σε €328 χιλ. για τη χρήση του 2021. Το κονδύλι **λοιπά λειτουργικά έξοδα** εμφάνισε μια μείωση της τάξεως του 12,56% αντίστοιχα λόγω του περιορισμού ορισμένων δαπανών, ως αποτέλεσμα της μείωσης κάποιων φόρων που ανήγγειλε η κυβέρνηση για το περιορισμό των οικονομικών ζημιών της πανδημίας, καθώς και λόγω του περιορισμού των δαπανών σε τρίτους διότι πολλά επενδυτικά έργα έμειναν στάσιμα λόγω της αβεβαιότητας στην ελληνική οικονομία.

Ειδικότερα οι **λοιποί φόροι και τα τέλη** ανέρχονταν σε €84,2 χιλ. το 2020, ενώ μόλις σε €12,5 χιλ. το 2021.

Τέλος, οι **δαπάνες προσωπικού** μειώθηκαν κατά 9%, ως αποτέλεσμα της μερικής ζημίας που προκάλεσε η πανδημία στον Όμιλο.

Συνολικά, ως αποτέλεσμα των παραπάνω τα **λειτουργικά κέρδη** του Ομίλου, παρόλη την αβεβαιότητα στην οικονομία λόγω της πανδημίας αυξήθηκαν από €2.826 χιλ. το 2020 σε €5.370 χιλ. το 2021 ήτοι 90,04%.

Ως αποτέλεσμα της συνεχούς ανάπτυξης του Ομίλου στο κλάδο των ακινήτων σε συνδυασμό με τη γενικότερη

δυναμική ανάκαμψη του εν λόγω κλάδου τα τελευταία χρόνια και το μηδενικό δανεισμό του Ομίλου τα **κέρδη προ φόρων** εμφάνισαν σημαντική αύξηση της τάξεως των € 2.350 χιλ. ήτοι 77,97%. Τέλος τα καθαρά κέρδη εμφάνισαν αύξηση € 2.347 χιλ. ήτοι 81,01%.

Χρήση 2022

Ο **κύκλος εργασιών** του Ομίλου το 2022 παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως των € 626 χιλ. συγκριτικά με το 2021 ήτοι 12,5%, η οποία οφείλεται στις πληθωριστικές πιέσεις που υφίστανται στην αγορά ακινήτων, στην απόκτηση νέων ακινήτων στην οποία προέβη ο Όμιλος το 2022, καθώς και από τη παύση της μείωσης των μισθωμάτων στις επιχειρήσεις η οποία ίσχυε το 2021 ως οικονομική βοήθεια από τη Κυβέρνηση προς στις επιχειρήσεις που υπέστησαν ζημιά από τη πανδημία. Ο σημαντικότερος όμως παράγοντας για την αύξηση των εσόδων από μισθώματα το 2022 είναι αυτός του πληθωρισμού μιας και ο Δείκτης Τιμών Καταναλωτή (ΔΤΚ) το 2022 παρουσίασε αύξηση της τάξεως του 7,2%. Βάσει αυτού, αξίζει να αναφερθεί ότι τα μισθώματα του Ομίλου φέρουν πληθωριστική κάλυψη και είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με τις μεταβολές στο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, πλέον ενός περιθωρίου 1%. Συνεπώς η αύξηση του εν λόγω δείκτη, επηρέασε και τα μισθώματα του Ομίλου, αφού εξαιρούνται από το πλαφόν αναπροσαρμογών μισθωμάτων (3%) του Υπουργείου Ανάπτυξης. Ο εν λόγω Νόμος (Ν. 4926/2020 αρ. 121 παρ. 3) εξαιρεί τις Α.Ε.Α.Π. από την εν λόγω αναπροσαρμογή. Άρα η αύξηση των μισθωμάτων που οδήγησε και σε σημαντική άνοδο του κύκλου εργασιών του Ομίλου ήταν πολύ κοντά με την αύξηση του ΔΤΚ.

Τα **κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία** ανήλθαν στο ποσό των € 4.116 χιλ. για το 2022 έναντι € 1.937 χιλ. το 2021, παρουσιάζοντας μια αύξηση της τάξεως του 112,54% γεγονός το οποίο οφείλεται στην αύξηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων στις γύρω περιοχές, ως αποτέλεσμα των συνεχών πληθωριστικών τάσεων στον κλάδο της κτηματαγοράς, καθώς και της συνεχής οικιστικής ανάπτυξης και βελτίωσης των γεωγραφικών περιοχών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος. Επιπλέον, σημαντικός παράγοντας για την ανάκαμψη της αγοράς ακινήτων το 2022 διαδραμάτισε και η αξιοποίηση των κονδυλίων του Ταμείου Ανάκαμψης από τις επιχειρήσεις, δίνοντας σημαντική ώθηση στην ελληνική αγορά ακινήτων να ανακτήσει το χαμένο έδαφος που προκάλεσε η πανδημία.

Σημαντική αύξηση της τάξεως των € 224 χιλ. ήτοι 75,54% εμφάνισαν οι **δαπάνες προσωπικού**, η οποία οφείλεται στη αύξηση του αριθμού του προσωπικού από 2 άτομα το 2021 σε 4 άτομα το 2022.

Παρόλο που ο Όμιλος κατά τη χρήση του 2022, απέκτησε νέα ακίνητα, το κονδύλι **άμεσα έξοδα από επενδυτικά ακίνητα** εμφάνισε μια μείωση ύψους 8,21% το οποίο οφείλεται στην αύξηση των επανατιμολογήσεων των κοινόχρηστων δαπανών από € 1.539 χιλ. το 2021 σε €2.182 χιλ. Το σύνολο των εξόδων που έχει σχέση με τα επενδυτικά ακίνητα παρουσίασε αύξηση 24,33% διότι αυξήθηκαν τα ακίνητα το 2022 και άρα και οι δαπάνες για συντηρήσεις και κοινόχρηστα, όπου η αύξηση τους είναι η κύρια πηγή για την συνολική αύξηση των εξόδων που αφορούν τα επενδυτικά ακίνητα. Από το σύνολο των εξόδων αφαιρέθηκαν οι επανατιμολογήσεις των κοινόχρηστων δαπανών, η αύξηση των οποίων οδήγησε και σε μειωμένα άμεσα έξοδα από επενδυτικά ακίνητα. Σημειώνεται ότι οι εν λόγω δαπάνες που είναι ανακτήσιμες από τους μισθωτές αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητές και παρουσιάζονται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με τα επενδυτικά ακίνητα. Επίσης ο Ενιαίος φόρος ιδιοκτησίας ακινήτων που καταβλήθηκε από την Εταιρεία και συμπεριλαμβάνεται στον εν λόγω κονδύλι ανήλθε σε €418 χιλ. για τη χρήση του 2022.

Επιπρόσθετα η αγορά νέων ακινήτων οδήγησε και σε αύξηση των **λοιπών λειτουργικών εξόδων** κατά 2,39%.

Σημαντική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης για το 2022 είχε και το κονδύλι **κέρδη από αγορά θυγατρικής** αυξάνοντας τα λειτουργικά αποτελέσματα κατά €722 χιλ. Αναφορικά με τη αγορά της θυγατρικής ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε., η εύλογη αξία των κεφαλαίων που αποκτήθηκαν ανερχόταν σε 8.277 χιλ., με το καταβεβλημένο τίμημα σε μετρητά να ανέρχεται σε €5.899 χιλ. όπου σε συνδυασμό με το ποσό ύψους €1.655 χιλ. που αφορά τις μη ελέγχουσες συμμετοχές, προέκυψε ένα κέρδος ύψους €722 χιλ.

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν τα **κέρδη του Ομίλου από λειτουργικές δραστηριότητες** να αυξηθούν κατά €3.325 χιλ. ήτοι 61,91%.

Ως αποτέλεσμα της συνεχούς ανάπτυξης του Ομίλου στο κλάδο των ακινήτων, όπου σε συνδυασμό με τη γενικότερη ταχεία ανάπτυξη του εν λόγω κλάδου και το σχεδόν μηδενικό δανεισμό του Ομίλου, τα **κέρδη προ φόρων** εμφάνισαν σημαντική αύξηση κατά € 3.304 χιλ. ήτοι 61,58%. Σημειώνεται ότι στη χρήση του 2022 όσο και τη χρήση του 2021 τα χρηματοοικονομικά έσοδα προέρχονται αποκλειστικά από τόκους καταθέσεων, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορούν σε έξοδα τραπεζών και σε τόκους υποχρεώσεων μίσθωσης. Τέλος τα **καθαρά κέρδη** εμφάνισαν αύξηση € 3.244 χιλ. ήτοι 61,86%.

Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία ακινήτων

Όπως προκύπτει από τις αναπροσαρμογές των ακινήτων στην εύλογη αξία, ο Όμιλος εμφανίζεται κερδισμένος όσον αφορά την υπεραξία των ακινήτων, διότι το ποσό της αποτίμησης ξεπερνάει σε όλα τα ακίνητα του ομίλου τόσο την αξία κτήσης τους, όσο και την αντικειμενική τους. Το γεγονός αυτό προκύπτει λόγω των ποσών που δαπανήθηκαν από τον Όμιλο για τη βελτίωση των εν λόγω ακινήτων, αλλά και από την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων η οποία οδήγησε αύξηση της αγοραίας αξίας τους. Επιπλέον, καίριος παράγοντας που συνέβαλε στην αυξημένη αποτίμηση των ακινήτων, ήταν και οι πληθωριστικές πιέσεις που έπληξαν τη συγκεκριμένη αγορά, αφού σύμφωνα με τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος ο Δείκτης τιμών Καταστημάτων παρουσίασε ετήσια αύξηση 2,64 % το 2022 συγκριτικά με το 2021, ενώ ο δείκτης τιμών γραφείων παρουσίασε αύξηση 2,21%. Πιο συγκεκριμένα ο δείκτης τιμών γραφείων το 2022 παρουσίασε αύξηση 5% στην Αθήνα και 0,8% στη Θεσσαλονίκη συγκριτικά με το 2021. Επιπρόσθετα ο δείκτης τιμών καταστημάτων το 2022 παρουσίασε ετήσια αύξηση 2,96% στην Αθήνα και 0,96% στη Θεσσαλονίκη.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις συνολικού εισοδήματος του Ομίλου για τις περιόδους 01.01.2022 – 30.06.2022 και 01.01.2023 – 30.06.2023:

Ποσά σε € χιλ.	1.1.2023- 30.06.2023	1.1.2022- 30.6.2022
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	3.000	2.730
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων	3	-
Σύνολο Εσόδων	3.003	2.730
Άλλα Έσοδα	-	27
Κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.189	2.063
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	722
Άμεσα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	(323)	(349)
Δαπάνες Προσωπικού	(289)	(234)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(270)	(240)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	(37)	(8)
Προβλέψεις Χρήσης	(60)	-
Λοιπά έξοδα	(14)	(5)
Αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας	4.200	4.705
Χρηματοοικονομικά έσοδα	30	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(124)	(45)
Κέρδη προ φόρων	4.106	4.660
Φόρος εισοδήματος	(276)	(60)
Κέρδη μετά από φόρους	3.830	4.600

* Πηγή: Εξαμηνιαίες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 Orilina Properties A.E.E.Α.Π.

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

*** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλεται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

Από τις οικονομικές καταστάσεις του 1^{ου} εξαμήνου του 2023 προκύπτει μια αύξηση στα **έσοδα του Ομίλου από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων** κατά 9,91% και από €2.730 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2022 αυξήθηκαν στα €3.000 χιλ. στο 1^ο εξάμηνο του 2023, γεγονός το οποίο οφείλεται στις αναπροσαρμογές των μισθωμάτων βάσει του ΔTK και στην αύξηση των μισθωμάτων βάσει τζίρου λόγω της αντίστοιχης αύξησης πωλήσεων που σημείωσαν μισθωτές της Εταιρείας.

Ο Όμιλος σημείωσε αύξηση των **κερδών από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες**, αφού από €2.063 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2022 αυξήθηκαν στα €2.189 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο στο 2023, ήτοι αύξηση 6,08%.

Όσον αφορά τα **άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα** προκύπτει μια μικρή μείωση της τάξεως του 7,61%, ενώ στις δαπάνες προσωπικού παρατηρείται μια αύξηση της τάξεως 23,18% η οποία οφείλεται στις αυξανόμενες ανάγκες του Ομίλου για προσωπικό λόγω της μεγέθυνσης του και στο πλαίσιο τήρησης των κανονιστικών διατάξεων για την εισαγωγή της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο.

Επίσης αύξηση της τάξεως του 12,50% προκύπτει και στα **λοιπά λειτουργικά έξοδα**.

Σημαντική επίδραση στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης είχαν και οι **αποσβέσεις πάγιων στοιχείων** διότι από €9 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2022 ανήλθαν σε €37 χιλ. το αντίστοιχο εξάμηνο στο 2023, παρουσιάζοντας μια αύξηση 314,64%, γεγονός το οποίο στο ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο που άρχισε να αποσβένεται στο Β' Εξάμηνο 2022.

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω, ήταν να υπάρξει μια μείωση στα **αποτελέσματα λειτουργικής δραστηριότητας** και από €4.705 χιλ. το 2022 να διαμορφωθούν σε €4.200 χιλ., παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 10,73%.

Τα **χρηματοοικονομικά έσοδα** σημείωσαν ανήλθαν σε 30 χιλ σε σχέση με 0,12 χιλ το 1^ο εξάμηνο 2022. Όμιλος χρησιμοποίησε τις προθεσμιακές καταθέσεις, με αποτέλεσμα την εμφάνιση εσόδου από τόκους. Επιπρόσθετα, σημαντική αύξηση υπέστησαν και τα **χρηματοοικονομικά έξοδα** του Ομίλου, διότι αυξήθηκαν κατά 173,57%, γεγονός το οποίο οφείλεται στη δανειακή σύμβαση που σύναψε στις 14.12.2022 ο Όμιλος με τη Τράπεζα Eurobank, προκειμένου να χρηματοδοτήσει το επενδυτικό της πλάνο. Ειδικότερα, έχει εκδώσει Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού μέχρι €50.000 χιλ., επταετούς διάρκειας και μέχρι της 30.06.2023 έχει προχωρήσει στην έκδοση ποσού της τάξεως των €7.500 χιλ. Αποτέλεσμα της σύναψης της εν λόγω δανειακής σύμβασης ήταν τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου να διαμορφωθούν σε €124χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2023, ενώ την αντίστοιχη περίοδο για το 2022 είχαν διαμορφωθεί στα €45 χιλ.

Βάσει των ανωτέρω τα **κέρδη προ φόρων** εμφάνισαν μια μείωση της τάξεως του 11,87% και από €4.660 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2022 διαμορφώθηκαν σε €4.106 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2023.

Τέλος αύξηση 359,06%, παρατηρήθηκε και στο φόρο εισοδήματος, με αποτέλεσμα τα **καθαρή κέρδη** να διαμορφωθούν στα €3.831 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2023 από €4.600 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο για το 2022, ήτοι μείωσης της τάξεως του 16,73%.

3.7.2 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Χρηματοοικονομικής Θέσης Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και 1ου εξαμήνου 2023

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου για τις χρήσεις 2020-2022, καθώς και για τη πρώτη εξάμηνη περίοδο του 2023:

Ποσά σε € χιλ.	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Σύνολο μη κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	104.764	101.777	83.945	81.866
Σύνολο κυκλοφοριακών περιουσιακών στοιχείων	35.568	22.751	32.639	32.462
Σύνολο Ενεργητικού	140.331	124.529	116.584	114.328
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	122.219	122.486	115.170	112.934
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Δανειακές Υποχρεώσεις	7.219			
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	778	1.044	998	933
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	7.997	1.044	998	933
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				

Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	9.633	886	356	369
Υποχρεώσεις Μισθώσεων	-	-	-	32
Δανειακές Υποχρεώσεις	207	-	-	-
Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις	276	113	61	60
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων	10.116	998	416	461
Σύνολο υποχρεώσεων	18.112	2.042	1.414	1.394
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	140.331	124.529	116.584	114.328

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.0-30.06.2023 της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Χρήση 2021

Ικανοποιητική δεδομένων των συνθηκών αύξηση για το 2021 εμφάνισε το κονδύλι **επενδύσεις σε ακίνητα**, αφού αυξήθηκε κατά €2.115 χιλ. ήτοι 2,60%. Η συγκεκριμένη αύξηση δεν οφείλεται στην απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, διότι ο Όμιλος είχε αναστείλει το επενδυτικό του πλάνο κατά τη διάρκεια της πανδημίας. Συνεπώς ο κύριος λόγος της αύξησης ήταν η άνοδος των δαπανών για βελτιώσεις σε επενδυτικά ακίνητα κατά 364,04%, αλλά και τα κέρδη που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Σημαντική αύξηση €162 χιλ. ήτοι 65,53% υπήρξε και στο κονδύλι **εμπορικές απαιτήσεις**, το οποίο κατά κύριο λόγο οφείλεται στις καθυστερήσεις πληρωμών των μισθωμάτων, ως αποτέλεσμα των οικονομικών ζημιών που εμφάνισαν οι επιχειρήσεις που μίσθωναν τα ακίνητα του Ομίλου λόγω της πανδημίας. Πιο συγκεκριμένα τα καταστήματα λιανικής, όπου ο Όμιλος κατέχει 2 ακίνητα αυτού του τύπου παρέμειναν κλειστά για πολύ μεγάλο χρονικό διάστημα, αντιμετωπίζοντας σημαντικό οικονομικό πλήγμα, με συνέπεια να υπέστησαν πιθανές δυσκολίες αναφορικά με τη καταβολή των μισθωμάτων.

Όσον αφορά τις **λοιπές απαιτήσεις**, οι μακροπρόθεσμες έμειναν αμετάβλητες, ενώ στις βραχυπρόθεσμες υπήρχε αύξηση 105,87%. Τέλος τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα, λόγω ότι ο Όμιλος κράτησε στάση αναμονής αναφορικά με την υλοποίηση του επενδυτικού του πλάνου τη περίοδο της πανδημίας.

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν να υπάρξει μια μικρή αύξηση €2.256 χιλ. ήτοι 1,97% στο **σύνολο του ενεργητικού**.

Οι συνεχείς κερδοφόρες χρήσεις του Ομίλου οδήγησαν σε αύξηση των **Ιδίων Κεφαλαίων** του κατά €2.236 χιλ. ήτοι 1,98%.

Τέλος η μεταβολή στις **υποχρεώσεις** ήταν μια μικρή αύξηση κατά το ποσό των €20 χιλ.. Η αύξηση των υποχρεώσεων οφείλεται κατά κύριο λόγο στην αύξηση των μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων κατά 6,8% λόγω της αύξησης των ληφθεισών εγγυήσεων μισθωμάτων. Επίσης υπήρξε και μια μείωση στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις κατά 9,7% λόγω της μείωσης των υποχρεώσεων του Ομίλου προς τους προμηθευτές του.

Χρήση 2022

Το κονδύλι **Επενδύσεις σε ακίνητα**, παρουσίασε αύξηση € 16.125 χιλ., ήτοι 19,30% αντανakλώντας την υλοποίηση του συνεχούς επενδυτικού πλάνου του Ομίλου. Ο Όμιλος, έπειτα από μια στάση αναμονής όσον αφορά την εφαρμογή των επενδυτικών του σχεδίων, επέστρεψε δυναμικά το 2022 στην απόκτηση νέων ακινήτων, αγοράζοντας το 80% της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε, ένα οικόπεδο στη Θεσσαλονίκη στη περιοχή της Σίνδου συνολικής επιφάνειας 46.854 τ.μ., καθώς και ένα ακίνητο στο Πειραιά συνολικής επιφάνειας 1.977,61 τ.μ..

Μείωση παρουσίασε και το κονδύλι των **εμπορικών απαιτήσεων** κατά € 60 χιλ. ήτοι 14,64%, το οποίο οφείλεται στην έγκαιρη είσπραξη των μισθωμάτων, ως αποτέλεσμα της ανάκαμψης της οικονομίας και των ελληνικών επιχειρήσεων από τη πανδημία η οποία προκάλεσε μερική παύση της λειτουργίας σε ορισμένες από αυτές.

Οι **βραχυπρόθεσμες λοιπές απαιτήσεις** παρουσίασαν μια αισθητή αύξηση της τάξεως των € 1.603 χιλ. ήτοι

4.754,27% λόγω των προκαταβολών ύψους € 1.450 χιλ. που έχει καταβάλει ο Όμιλος για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων.

Τα **ταμειακά διαθέσιμα** και ισοδύναμα του Ομίλου παρουσίασαν μείωση € 11.431 χιλ. ήτοι 35,51%, διότι ένα μέρος αυτών χρησιμοποιήθηκε για την υλοποίηση του επενδυτικού πλάνου, το οποίο περιλάμβανε την αγορά νέων ακινήτων καθώς και στην απόκτηση ποσοστού 80% στην εταιρεία ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

Όσον αφορά τις **υποχρεώσεις** της Εταιρείας παρουσιάστηκε μια αύξηση τόσο στις μακροπρόθεσμες όσο και στις βραχυπρόθεσμες ποσών € 46 χιλ.(4,63%) και €582 χιλ.(139,86%) αντίστοιχα. Η σημαντική αύξηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων οφείλεται κυρίως στην αύξηση των υποχρεώσεων της εταιρείας προς τους προμηθευτές (115 χιλ.), καθώς και στην αύξηση των εξόδων χρήσεως που έχουν καταστεί δεδουλευμένα (436 χιλ.). Η αύξηση των εν λόγω υποχρεώσεων πηγάζει και από τη συνεχή ανάπτυξη του Ομίλου στον κλάδο των ακινήτων.

Ενδιάμεση περίοδος 01.01-30.06.2023

Στις 30.06.2023 το κονδύλι **επενδύσεις σε ακίνητα** παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως του 3,34% και από €99.730 χιλ. στις 31.12.2022 ανήλθε σε €103.062 χιλ., γεγονός το οποίο οφείλεται κυρίως στην απόκτηση νέων ακινήτων ύψους €774 χιλ., σε βελτιώσεις των ήδη υπάρχοντων ύψους €256 χιλ., καθώς και σε κέρδη από αναπροσαρμογή ακινήτων σε εύλογες αξίες ύψους €2.189 χιλ.

Σημαντική επίδραση στον ισολογισμό έχει και το κονδύλι **αποθέματα** το οποίο διαμορφώνεται σε €27.575 χιλ., η εμφάνιση του οποίου στον ισολογισμό της 30.06.2023, οφείλεται στην αγορά του δικαιώματος επιφάνειας επί οικοπέδου 22.795 τ.μ στο μητροπολιτικό πάρκο Ελληνικού όπου η εταιρεία σκοπεύει να κατασκευάσει πολυτελείς κατοικίες. Το συνολικό τίμημα ανήλθε στα €24.071 χιλ. Σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα, η αγορά των εν λόγω δικαιωμάτων επιφάνειας αποτυπώνεται ως απόθεμα στη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Σημαντική μείωση της τάξεως των 47,49% εμφάνισε και το κονδύλι **εμπορικές απαιτήσεις** διότι τα ακίνητα του Ομίλου είναι μισθωμένα σε φερέγγυους μισθωτές, και κατά συνέπεια δε παρατηρείται καθυστέρηση στις πληρωμές των μισθωμάτων.

Σημαντική μείωση της τάξεως του 46,48% υπήρξε και στις **λοιπές απαιτήσεις** του κυκλοφορούν ενεργητικού, διότι κατά το διάστημα 01.01.2023 -30.06.2023 ο Όμιλος δε κατέβαλε κάποια προκαταβολή για την απόκτηση επενδυτικών ακινήτων, μιας και το 2022 κατέβαλε προκαταβολές για απόκτηση ακινήτων ύψους €1.450 χιλ. οι οποίες και προκάλεσαν στις 31.12.2022 την αύξηση του κονδυλίου των βραχυπρόθεσμων λοιπών απαιτήσεων. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι το κονδύλι λοιπές απαιτήσεις του κυκλοφορούν ενεργητικού, επηρεάστηκε και από την αύξηση των καταβολών των εξόδων επόμενων χρήσεων αφού από €13 χιλ. στις 31.12.2022 διαμορφώθηκαν σε 229 χιλ. στις 30.06.2023, παρουσιάζοντας μια αύξηση ύψους 1.666,00%.

Αισθητή μείωση υπήρξε και στα **ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** αφού από €20.764 χιλ. στις 31.12.2022 ανήλθαν σε €6.933 χιλ. στις 30.06.2023 ήτοι μείωση 66,61%. Ο λόγος της συγκεκριμένης μείωσης οφείλεται πρωτίστως, στην απόκτηση δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου 22.795 τ.μ. στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού.

Τέλος υπήρξε μια μείωση και στο κονδύλι **ενσώματα πάγια** ύψους 17,04% και από €2.030 χιλ. στις 31.12.2022 ανήλθε σε €1.684 χιλ. στις 30.06.2023. Ο λόγος της συγκεκριμένης μείωσης οφείλεται κυρίως στις αποσβέσεις του ιδιοχρησιμοποιούμενου ακινήτου.

Τέλος οι **λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις** παρέμειναν αμετάβλητες. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν να υπάρξει μια αύξηση του ενεργητικού κατά 12,69%.

Όσον αφορά τις **μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**, υπήρξε μια αύξηση αυτών κατά 666,06% γεγονός το οποίο

οφείλεται στη σύναψη ομολογιακού δανείου ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 50.000 χιλ. και η διάρκεια του είναι τα 7 έτη. Στις 07.06.2023 η Εταιρεία προχώρησε στη πρώτη έκδοση ποσού €7.500 χιλ. Αποτέλεσμα των παραπάνω ήταν να σχηματιστεί στον ισολογισμό της 30.06.2023 το κονδύλι Δανειακές Υποχρεώσεις το οποίο ανέρχεται σε €7.219 χιλ.

Σημαντική αύξηση ύψους 913,15% υπήρχε και στις **βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**, γεγονός το οποίο οφείλεται στην αύξηση των υποχρεώσεων του Ομίλου προς τους προμηθευτές, λόγω της επικείμενης αποπληρωμής της τελευταίας δόσης του συμβολαίου αγοραπωλησίας του δικαιώματος επιφανείας στο οικόπεδο του Ελληνικού και σε εμπρόθεσμες υποχρεώσεις που απορρέουν από συμβάσεις με προμηθευτές. Αξίζει να αναφερθεί ότι οι συνολικές υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές ανέρχονταν σε €8.921 χιλ. στις 30.06.2023, από €147 χιλ. στις 31.12.2022 παρουσιάζοντας αύξηση 5.959,56%.

Επιπρόσθετα αύξηση ύψους 144,63% υπήρξε και στο κονδύλι **τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις** και από €113 χιλ. στις 31.12.2022, διαμορφώθηκε στα €276 χιλ. την 30.06.2023, το οποίο οφείλεται στη μεταβολή του φορολογικού συντελεστή που επηρεάζεται από το Euribor.

Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν να αυξηθούν οι **υποχρεώσεις** του Ομίλου κατά 786,85% και από €2.042 χιλ. στις 31.12.2022 να διαμορφωθούν σε €18.112 χιλ. στις 30.06.2023.

Τέλος τα **Ίδια Κεφάλαια** του Ομίλου υπέστησαν μια μείωση €267χιλ., γεγονός το οποίο κατά κύριο λόγο οφείλεται στην καταβολή του μερίσματος για τη χρήση του 2022 που δόθηκε στους μετόχους του Ομίλου.

3.7.3 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Ταμειακών Ροών Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και των πρώτων εξαμηνιαίων περιόδων των χρήσεων 2022 και 2023

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών του Ομίλου για τις χρήσεις 2020-2022:

Ποσά σε € χιλ.	2022	2021	2020
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κερδη (ζημίες) Προ Φόρων	8.669	5.365	3.015
Πλέον/Μείον Προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	52	13	13
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	-	30	29
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	(722)	-	-
Λοιπά Έξοδα/Προβλέψεις	-	1	152
Ζημίες/(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.116)	(1.937)	630
Συναλλαγματικές διαφορές	33	-	-
Έσοδα από τόκους	-	(1)	(193)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	26	6	4
Πλέον/Μείον προσαρμογές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες			
(Αύξηση) / Μείωση απαιτήσεων	(1.397)	(180)	(82)
Αύξηση / (Μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	508	49	301
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(26)	(5)	(3)
Καταβεβλημένοι φόροι	(128)	(119)	(120)
Καθαρές Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες	2.898	3.222	3.746
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(517)	-	(2)
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(5.293)	(178)	(26.455)
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	(5.702)	-	-
Τόκοι Εισπραχθέντες	-	1	193
Καθαρές ταμειακές ροές από Επενδυτικές δραστηριότητες	(11.512)	(177)	(26.263)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			

Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης	-	(33)	(28)
Πληρωμή μερίσματος	(2.818)	(3.015)	(1.547)
Καθαρές ταμειακές ροές από Χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(2.818)	(3.048)	(1.575)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και τα ταμειακά ισοδύναμα χρήσης	(11.431)	(3)	(24.092)
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα έναρξης χρήσης	32.195	32.198	56.291
Ταμειακά διαθέσιμα και ταμειακά ισοδύναμα λήξης χρήσης	20.764	32.195	32.198

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

*** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

Χρήση 2021

Από τη Κατάσταση των ταμειακών ροών προκύπτει ότι υπήρχε σημαντική μείωση στη **ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες**, αφού από εκροές € 26.263 χιλ. το 2020 ανήλθαν σε εκροές € 177 χιλ. το 2021 ήτοι μείωση της τάξεως του 99,32%, γεγονός το οποίο οφείλεται στην αναστολή των επενδύσεων σε ακίνητα λόγω των συνθηκών αβεβαιότητας που προκάλεσε η πανδημία. Ειδικότερα τη περίοδο Μάρτιος 2020 – Δεκέμβριος 2021 ο Όμιλος δεν απέκτησε κάποιο ακίνητο.

Οι **ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** εμφάνισαν σημαντική αύξηση της τάξεως του 93,52% και από ταμειακές εκροές €1.575 χιλ. ανήλθαν σε ταμειακές εκροές € 3.048 χιλ. το οποίο οφείλεται στη σημαντική αύξηση του μερίσματος που δόθηκε στους μετόχους.

Οι **ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** εμφάνισαν μια μείωση της τάξεως του 14%, η οποία οφείλεται στην αύξηση των απαιτήσεων, η οποία προέκυψε όπως αναφέραμε και παραπάνω από την πρόσκαιρη καθυστέρηση των πληρωμών των μισθωμάτων.

Συνολικά, τα **ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** του Ομίλου παρέμειναν σχεδόν αμετάβλητα, αφού μειώθηκαν μόνο κατά τις €3 χιλ. διότι όπως αναφέραμε και παραπάνω ο Όμιλος δε προχώρησε σε κάποια επένδυση το 2021.

Χρήση 2022

Από την ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών προκύπτει μια σημαντική αύξηση το 2022 συγκριτικά με το 2021 στις **ταμειακές εκροές από τις επενδυτικές δραστηριότητες**, οι οποίες ανήλθαν σε εκροές ύψους € 11.512 χιλ. και σημείωσαν αύξηση 6.388,63%, λόγω της αύξησης των επενδύσεων σε ακίνητα και σε βελτιώσεις στο υπάρχον Χαρτοφυλάκιο ακινήτων, καθώς και λόγω της αγοράς της θυγατρικής εταιρείας ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

Οι **ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** παρουσίασαν μείωση της τάξεως των €324 χιλ. ήτοι 10,04%, διότι κατά τη χρήση του 2022 οι απαιτήσεις από τρίτους αυξήθηκαν 776%, λόγω προκαταβολής που καταβλήθηκε για το Ελληνικό.

Οι **ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** εμφάνισαν μια μικρή μείωση και ανήλθαν σε εκροές ύψους €2.818 χιλ., ήτοι 7,55% το οποίο οφείλεται κυρίως στη μείωση κατά €197 χιλ. του μερίσματος που καταβλήθηκε στους μετόχους.

Συνολικά, τα **ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα** εμφανίζουν μια μείωση ύψους €11.431 χιλ. ήτοι 35,51%.

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις ταμειακών ροών του Ομίλου για τις πρώτες εξαμηνιαίες περιόδους των χρήσεων 2022 και 2023

Ποσά σε € χιλ.	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες		
Κέρδη προ φόρων	4.106	4.660

Πλέον / μείον προσαρμογές για :		
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	37	9
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	(722)
Προβλέψεις χρήσης	60	-
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.189)	(2.063)
Έσοδα από τόκους	(30)	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	147	6
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(536)	(1.535)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	411	64
Μείον :		
Καταβλημένοι φόροι	(112)	(61)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.893	357
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες		
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(111)	(48)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	(774)	(4.745)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	(256)	(272)
Αγορές αποθεμάτων	(17.920)	-
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής για τον Όμιλο)	-	(5.702)
Τόκοι εισπραχθέντες	30	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	(19.031)	(10.766)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		
Εισπράξεις από Δάνεια	7.500	-
Καταβληθέντες Τόκοι	(32)	(5)
Πληρωμές Δανείων	(94)	-
Πληρωμή μερίσματος	(4.068)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	3.306	(5)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	(13.759)	(10.415)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	20.764	32.195
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	6.933	21.780

* Πηγή: Εξαμηνιαίες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

*** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 παρατηρούνται **καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες** της τάξεως των €3.306 χιλ. , γεγονός το οποίο οφείλεται στο δάνειο το οποίο έλαβε ο Όμιλος , προκειμένου να χρηματοδοτήσει το έργο που έχει αναλάβει στο Μητροπολιτικό Πάρκου του Ελληνικού καθώς και στην καταβολή του μερίσματος για τη χρήση του 2022.

Αναφορικά με τις **ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες** παρατηρήθηκε μια αύξηση των εκρών αυτών κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2022, και ανήλθαν σε €19.031χιλ. από €10.766 χιλ., ήτοι αύξηση 76,77%. Ο κυριότερος λόγος της αύξησης των εκρών από επενδυτικές δραστηριότητες οφείλεται στο γεγονός ότι ο όμιλος χρησιμοποίησε €17.920 χιλ. από τα ταμειακά του διαθέσιμα για την αγορά του μεγαλύτερου μέρους των δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου 22.795 τ.μ. στο μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού.

Τέλος παρατηρήθηκε μια αύξηση στις **ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες** κατά το πρώτο εξάμηνο του 2023 συγκριτικά με την αντίστοιχη περίοδο του 2022, διότι υπήρξε μια σημαντική αύξηση των υποχρεώσεων του Ομίλου, κατά €411 χιλ. το πρώτο εξάμηνο του 2023, ενώ η αύξηση κατά την αντίστοιχη περσινή περίοδο ανήλθε σε €64 χιλ. Ο κυριότερος λόγος της αύξησης των υποχρεώσεων του Ομίλου (πλην των δανειακών), οφείλεται στην επικείμενη έναρξη κατασκευής του έργου που έχει αναλάβει ο Όμιλος στο μητροπολιτικό πάρκο του Ελληνικού

3.7.4 Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες Καταστάσεων Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων Ομίλου Χρήσεων 2020-2022 και 1ου εξαμήνου 2022 – 1ου εξαμήνου 2023

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τις χρήσεις 2020-2022:

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό Αποθεματικό	Κέρδη εις νέον	Μη ελέγχουσα συμμετοχή	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2020	105.000	-	180	6399	-	111.578
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	2.897	-	2.897
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας παγίων	-	7	-	-	-	7
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	26	(26)	-	-
Μέρισμα Χρήσης 2019	-	-	-	(1.547)	-	(1.547)
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	(2)	-	2	-	-
Διορθώσεις λαθών προηγούμενων ετών	-	-	-	(2)	-	(2)
Υπόλοιπο 31.12.2020	105.000	5	206	7723	-	112.934
Υπόλοιπο 01.01.2021	105.000	5	206	7723	-	112.934
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	5.245	-	5.245
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας Παγίων	-	7	-	-	-	7
Σχηματισμός Τακτικού Αποθεματικού	-	-	25	(25)	-	-
Μέρισμα Χρήσης 2020	-	-	-	(3.015)	-	(3.015)
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	(2)	-	2	-	-
Υπόλοιπο 31.12.2021	105.000	10	230	9930	-	115.170
Υπόλοιπο 01.01.2022	105.000	10	230	9930	-	115.170
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	8.494	(6)	8.489
Αποθεματικό Θυγατρικής	-	8	15	(33)	-	(10)
Μέρισμα Χρήσης 2021	-	-	-	(2.818)	-	(2.818)
Δικαιώματα μειοψηφίας από απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	1.655	1.655
Υπόλοιπο 31.12.2022	105.000	18	245	15574	1.650	122.486

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι καταστάσεις μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Ομίλου για τις χρήσεις 01.01.2022 - 30.06.2022 και 01.01.2023 - 30.06.2023:

Ποσά σε € χιλ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό Αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέον	Αποτελέσματα Μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο 01.01.2022	105.000	10	230	9930	-	115.170
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	4.600	-	4.600
Λοιπά Συνολικά Εισοδήματα	-	9	-	-	-	9
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	15	(15)	-	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	(1)	-	1	-	-
Αγορά θυγατρικής	-	-	-	-	1.655	1.655
Υπόλοιπο 30.06.2022	105.000	18	245	14515	1.655	121.434
Υπόλοιπο 01.01.2023	105.000	18	245	15574	1.650	122.486
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	3.817	13	3.831
Μέρισμα Χρήσης 2022	-	-	-	(4.068)	-	(4.068)
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	-	-	(30)	-	(30)
Υπόλοιπο 30.06.2023	105.000	18	245	15293	1.663	122.219

* Πηγή: Εξαμηνιαίες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3.7.5 Επιλεγμένοι Χρηματοοικονομικοί Δείκτες και Δείκτες Λειτουργικής Απόδοσης

Στην παρούσα ενότητα, ο Όμιλος παραθέτει τους χρηματοοικονομικούς και Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης που θεωρεί αντιπροσωπευτικούς για την δραστηριότητα και την περιουσιακή της διάρθρωση και τους οποίους χρησιμοποιεί στα πλαίσια λήψης αποφάσεων. Εφόσον παρατεθούν Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (Alternative Performance Measures APMs) η παρουσίασή τους γίνεται σύμφωνα με τις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (ESMA). Συγκεκριμένα, ο Όμιλος παρουσιάζει ορισμένους Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης εκτός Δ.Π.Χ.Α. που απορρέουν από τις οικονομικές του καταστάσεις. Αναλυτικότερα, παρουσιάζονται κατωτέρω οι δείκτες Γενικής Ρευστότητας, EBITDA (Λειτουργικά Κέρδη προ φόρων, τόκων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων), Προσαρμοσμένο EBITDA, Εσωτερική Λογιστική Αξία ανά μετοχή.

Οι ανωτέρω δείκτες χρησιμοποιούνται προκειμένου να παρουσιάσουν τη λειτουργική απόδοση και τη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου. Οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης δεν θα πρέπει να θεωρηθεί ότι υποκαθιστούν άλλα μεγέθη που έχουν υπολογισθεί σύμφωνα με τα οριζόμενα στα Δ.Π.Χ.Α., καθώς και άλλους ιστορικούς χρηματοοικονομικούς δείκτες. Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται οι Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης της Απόδοσης, οι οποίοι υπολογίστηκαν με βάση τις Ετήσιες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις των χρήσεων 2020, 2021 και 2022, καθώς και εκείνων του 1^{ου} εξαμήνου του 2023.

(ποσά σε € χιλ.)	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (i)	22.751	32.639	32.462
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (ii)	998	416	461
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (iii=i/ii)	23	78	70
Κεφάλια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)			
Κέρδη μετά από φόρους	8.489	5.245	2.897
Μειον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής	(722)	-	-
Πλέον: Ζημιές/(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.116)	(1.937)	630
Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	-	152
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	52	42	42
Πλέον/Μείον Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	26	5	(189)
Κεφάλια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O)	3.729	3.355	3.532
Κέρδη προ φόρων	8.669	5.365	3.015
Πλέον: Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	52	42	42
Πλέον/Μείον καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	26	5	(189)
Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) (iv)	8.747	5.412	2.868
Μείον/Πλέον Καθαρό Κέρδος/Ζημία από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (v)	(4.116)	(1.937)	630
Μείον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής (vi)	(722)	-	-
Πλέον: Λοιπά έξοδα (vii)	60	1	152
Προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων τόκων και Αποσβέσεων Adjusted EBITDA (vii=iv+v+vi+vii)	3.969	3.477	3.650
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	122.486	115.170	112.934
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ix)	122.486	115.170	112.934
Μέσος Σταθμικός Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (τεμάχια) (x)	105.000	105.000	105.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή (€ ανα μετοχή) (xi=ix/x)	1,167	1,097	1,076

* Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2021 και 2022

** Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

*** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα

(ποσά σε € χιλ.)	30.06.2023	31.12.2022
Κυκλοφορούν Ενεργητικό (i)	35.568	22.751
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις (ii)	10.115	998
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (iii=i/ii)	3,50	22,80
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	122.219	122.486
Εσωτερική Λογιστική Αξία (ix)	122.219	122.486
Αριθμός μετοχών τέλους χρήσης (τεμάχια) (x)	105.000	105.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (N.A.V.) ανά μετοχή (€ ανα μετοχή) (xi=ix/x)	1,164	1,167
Κέρδη μετά από φόρους	3.830	4.600
Μειον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	(722)
Πλέον: Ζημιές/(Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.189)	(2.063)
Πλέον: Αποσβέσεις	37	9
Πλεον/Μείον Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	94	45
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O)	1.772	1.869
Κέρδη προ φόρων	4.106	4.660
Πλέον: Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	37	9
Πλέον καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα	94	45
Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA) (iv)	4.237	4.714
Μειον: Καθαρό Κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία (v)	(2.189)	(2.063)
Μειον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	(722)
Πλεόν: Λοιπά έξοδα (vi)	14	5
Προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων τόκων και Αποσβέσεων Adjusted EBITDA (vii=iv+v+vi)	2.062	1.934

Πηγή: Εξαμηνιαίες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023, και 01.01.2022-30.06.2022 της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

** Τυχόν μικρές αποκλίσεις κατά τον υπολογισμό των κάτωθι μεταβολών οφείλονται στο γεγονός ότι αυτές υπολογίστηκαν με τα πρωτογενή ποσά των οικονομικών καταστάσεων και όχι με τα στρογγυλοποιημένα του εν λόγω πίνακα.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως περιγράφονται στην από 28.10.2023 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

Ο τρόπος υπολογισμού των παραπάνω δεικτών παρατίθεται κατωτέρω:

Δείκτης Γενικής Ρευστότητας	Ο δείκτης ορίζεται ως ο λόγος του «Κυκλοφορούντος Ενεργητικού» προς τις «Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις» του Ομίλου.
Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA)	Κέρδη/ζημιές μετά από φόρους περιόδου πλέον αποσβέσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), πλέον των φόρων.
Προσαρμοσμένα Κέρδη προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (προσαρμοσμένο EBITDA)	Κέρδη προ Φόρων Τόκων και Αποσβέσεων (EBITDA), πλέονκαθαρής ζημιάς από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες) και πλέον προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων.
F.F.O.	Κέρδη/ζημιές μετά από φόρους περιόδου, πλέον των καθαρών ζημιών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (ή μείον των καθαρών κερδών από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες), πλέον των αποσβέσεων,πλέον την πρόβλεψη απομείωσης απαιτήσεων, πλέον των καθαρών χρηματοοικονομικών εξόδων (ή μείον των καθαρών χρηματοοικονομικών εσόδων), μείον Κέρδη από αγορά θυγατρικής.
NAV ανά μετοχή	Το πηλίκιο του συνόλου των Ιδίων Κεφαλαίων του Ομίλου προς το συνολικό αριθμό των κοινών ονομαστικών μετοχών του

Ο δείκτης της γενικής ρευστότητας παρουσιάζει μια αύξηση της τάξεως του 11,3% και ανέρχεται σε 78,4 το 2021 έναντι 70,4 το 2020. Η αύξηση του εν λόγω δείκτη οφείλεται στην αύξηση των εμπορικών απαιτήσεων η οποία προήλθε από τις καθυστερήσεις των πληρωμών των μισθωμάτων λόγω των οικονομικών ζημιών που προκάλεσε η πανδημία σε κάποιες επιχειρήσεις, καθώς και σε μείωση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, διότι μεγάλο μέρος αυτών όπως οι φορολογικές υποχρεώσεις ανεστάλησαν λόγω της πανδημίας. Το 2022 ο δείκτης γενικής ρευστότητας του Ομίλου μειώθηκε κατά 70,94% ανερχόμενος στο 22,8. Ο κυριότερος λόγος αυτής της μείωσης ήταν η έντονη επενδυτική δραστηριότητα του Ομίλου το 2022, αγοράζοντας νέα ακίνητα καθώς και το 80% της εταιρείας ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.. Για την υλοποίηση του επενδυτικού του πλάνου, ο Όμιλος χρησιμοποίησε ένα σημαντικό μέρος των ταμειακών του διαθεσίμων, με αποτέλεσμα τη μείωση του κυκλοφορούν ενεργητικού του. Επίσης η αγορά νέων ακινήτων αύξησε και τις υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές καθώς και τις φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας. Ειδικότερα οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου αυξήθηκαν κατά 139,86% το 2022 συγκριτικά με το 2021. Όπως αναφέραμε και παραπάνω η απότομη μείωση τόσο του κυκλοφορούν ενεργητικού όσο και των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων, είναι η δυναμική επάνοδος των επενδύσεων που πραγματοποίησε το 2022 ο Όμιλος, αφού κατά τη διάρκεια της πανδημίας δε πραγματοποίησε κάποια επένδυση λόγω της οικονομικής αβεβαιότητας στην ελληνική αγορά. Ο Όμιλος κατά τη τριετία 2020 - 2022 διατηρεί εξαιρετική ρευστότητα, όπου σε συνδυασμό με το μηδενικό δανεισμό του, αυξάνει σημαντικά την απόδοση του και θέτει γερές βάσεις για την υλοποίηση των μελλοντικών επενδυτικών πλάνων του.

Τα κέρδη προ φόρων Τόκων και αποσβέσεων (EBITDA), παρουσίασαν το 2021 μια αύξηση της τάξεως του € 2.544 χιλ. ήτοι 88,73% συγκριτικά με το 2020 η οποία οφείλεται στην αύξηση των κερδών του Ομίλου από τις λειτουργικές του δραστηριότητες, ενώ τα προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων και αποσβέσεων (Adjusted EBITDA), παρουσίασαν μια μικρή μείωση της τάξεως του 4,77%, λόγω της αφαίρεσης των κερδών από αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία, τα οποία κατά τη χρήση του 2021 ήταν υψηλά λόγω της ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας από την πανδημία και την ανατίμηση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων συνακόλουθα. Το 2022, το EBITDA του Ομίλου παρουσίασε μια αύξηση της τάξεως των €3.335 χιλ. ήτοι 61,62% η οποία οφείλεται σε αύξηση των λειτουργικών του κερδών, λόγω της απόκτησης νέων ακινήτων καθώς και από την αγορά της θυγατρικής ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. Ειδικότερα, από την αγορά της άνωθεν θυγατρικής, ο Όμιλος αποκόμισε κέρδη της τάξεως των €722 χιλ. Επίσης αύξηση €492 χιλ ήτοι 14,15% παρουσίασαν το 2022 και τα προσαρμοσμένα κέρδη προ φόρων τόκων και επενδύσεων (Adjusted EBITDA). Η μικρότερη αύξηση του δείκτη Adjusted EBITDA σε σχέση με το EBITDA οφείλεται στο γεγονός ότι για τον υπολογισμό του πρώτου αφαιρέθηκαν τα κέρδη που προέκυψαν από την αναπροσαρμογή των ακινήτων στην εύλογη αξία τα οποία ήταν ιδιαίτερα υψηλά, ως αποτέλεσμα της συνεχούς ανατίμησης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, ως αποτέλεσμα του πληθωρισμού και τις οικιστικής ανάπτυξης των περιοχών που δραστηριοποιείται ο Όμιλος.

Η εσωτερική λογιστική αξία ανά μετοχή παρουσίασε μια μικρή αύξηση και διαμορφώθηκε στο 1,097 το 2021 έναντι 1,076 το 2020. Το γεγονός αυτό οφείλεται στην αύξηση των ιδίων κεφαλαίων από την αύξηση των κερδών εις νέο, αποτέλεσμα της συνεχούς κερδοφορίας του Ομίλου. Επίσης λόγω και της εξαιρετικά κερδοφόρας χρήσης του 2022, η εσωτερική λογιστική αξία του Ομίλου διαμορφώθηκε στο 1,167 παρουσιάζοντας αύξηση 6,38%. Τέλος τα Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες εμφάνισαν μια μικρή μείωση της τάξεως του 5,01% το 2021 συγκριτικά με το 2020. Αυτή η μικρή μείωση οφείλεται στην σημαντική αύξηση των κερδών που προέκυψε από αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ως αποτέλεσμα της συνεχούς ανατίμησης των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων. Επίσης, αξίζει να αναφερθεί ότι η μείωση κρατήθηκε σε χαμηλά επίπεδα, λόγω του γεγονότος ότι από καθαρά χρηματοοικονομικά έσοδα ύψους €189 χιλ. το 2020, ο Όμιλος εμφάνισε καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα €5 χιλ. Συνεπώς τα αυξημένα κέρδη προ φόρων σε συνδυασμό με τα μικρής αξίας χρηματοοικονομικά έξοδα που εμφάνισε ο Όμιλος αντιστάθμισαν τη σημαντική αύξηση των κερδών από αναπροσαρμογή ακινήτων στην εύλογη αξία, με αποτέλεσμα τη μικρή μείωση των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες. Επιπρόσθετα η συνεχής ανάπτυξη του Ομίλου μέσω των διαφόρων επενδύσεων που πραγματοποίησε το 2022 συνέβαλλε στην αύξηση των κεφαλαίων από λειτουργικές δραστηριότητες από 3.355 χιλ. το 2021 σε 3.729 το 2022 ήτοι 11,15%.

Κατά την 30.06.2023 ο δείκτης γενικής ρευστότητας του Ομίλου διαμορφώθηκε στο 3,5 έναντι 22,7 στις 31.12.2022 παρουσιάζοντας μια μείωση της τάξεως του 84,55% γεγονός το οποίο οφείλεται στο ότι ο Όμιλος χρησιμοποίησε ένα μεγάλο μέρος των ταμειακών του διαθεσίμων για την αγορά δικαιωμάτων επιφάνειας επί οικοπέδου 22.795 τ.μ. στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού. Το τίμημα για την εν λόγω αγορά ανήλθε σε €24.071 χιλ. Η εσωτερική λογιστική αξία ανά μετοχή υπέστη μια μικρή μείωση της τάξεως του 0,22%, η οποία δε προήλθε λόγω ζημιών αλλά βασίζεται στο γεγονός ότι στο πρώτο εξάμηνο του 2023 καταβλήθηκε το μέρισμα της χρήσης του 2022, το οποίο ήταν μεγαλύτερο από αυτό της χρήσης του 2021. Τα κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες υπέστησαν το 1^ο εξάμηνο του 2023 μια μείωση της τάξεως του 5,12%, το οποίο οφείλεται στα αυξανόμενα λειτουργικά έξοδα του Ομίλου λόγω της επικείμενης κατασκευής των πολυτελών κατοικιών και άλλων χώρων αναψυχής στο Μητροπολιτικό Πάρκο του Ελληνικού. Η αύξηση των λειτουργικών εξόδων συντέλεσε και σε μείωση του EBITDA του Ομίλου το οποίο διαμορφώθηκε στα €4.237 χιλ. το 1^ο εξάμηνο του 2023 έναντι €4.714 χιλ. κατά την αντίστοιχη περίοδο του 2022, παρουσιάζοντας μείωση της τάξεως του 10,11%. Τέλος, μικρή αύξηση της τάξεως του 6,62 % εμφάνισαν και τα Adjusted EBITDA, τα οποία το 1^ο εξάμηνο του 2023 διαμορφώθηκαν στα €2.062 χιλ. έναντι €1.934 χιλ. την αντίστοιχη περίοδο του 2022.

3.8 Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι για περίοδο δώδεκα μηνών που προηγείται της Ημερομηνίας του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίστανται οποιεσδήποτε διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες (συμπεριλαμβανομένης κάθε τέτοιας διαδικασίας που εκκρεμεί ή ενδέχεται να κινηθεί εναντίον του Ομίλου και έχει περιέλθει σε γνώση της Εταιρείας), οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν ή είχαν προσφάτως σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στην χρηματοοικονομική κατάσταση ή την κερδοφορία του Ομίλου.

3.9 Σημαντικές Μεταβολές στη Χρηματοοικονομική Κατάσταση της Εταιρείας

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική μεταβολή στη χρηματοοικονομική κατάσταση της Εταιρείας, η οποία να έλαβε χώρα από την 01.07.2023 έως την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, με εξαίρεση τα κατωτέρω αναφερόμενα:

- Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφάνειας επι γεωτεμαχίου 24.553,45 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.038 χιλιάδες ευρώ.
- Την 24η Οκτωβρίου 2023, η Εταιρεία προχώρησε στην 2η έκδοση ομολογιών ποσού € 7.500 χιλ από το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού μέχρι €50.000 χιλ., που σύναψε η Εταιρεία με την Τράπεζα Eurobank στις 14.12.2022 (βλ. ενότητα 3.13.3 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου). Η 2η εκταμίευση χρησιμοποιήθηκε για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας και πιο συγκεκριμένα για την εξόφληση της ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε. για τα οικοπέδα στο Μητροπολιτικό Πάρκο Ελληνικού. (βλ. ενότητα 3.3.10.3 Σκοπούμενες Επενδύσεις)

Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει, ότι η Εταιρεία δεν έχει συνάψει νομικά δεσμευτική συμφωνία και δεν έχει αναλάβει ισχυρή δέσμευση για την υλοποίηση τρεχουσών και μελλοντικών επενδύσεων, ήτοι ενσώματες ή ασώματες ακινητοποιήσεις, εξαγορές εταιρειών, ακινήτων και μετοχικές συμμετοχές, πλην των ανωτέρω αναφερόμενων.

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως περιγράφονται στην από 28.10.2023 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

3.10 Μερισματική Πολιτική

Σύμφωνα με το άρθρο 27 του Ν.2778/1999, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013, οι Α.Ε.Α.Π. υποχρεούνται να διανέμουν ετησίως τουλάχιστον το 50% των ετησίων καθαρών προς διανομή κερδών τους. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ. αποφάσισε ομόφωνα την διάθεση στους μετόχους, ετησίως, τουλάχιστον του ενενήντα τοις εκατό (90%) των ετήσιων καθαρών προς διανομή κερδών της Εταιρείας.

Η διανομή χαμηλότερου ποσοστού ή η μη διανομή μερίσματος επιτρέπεται μόνο μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας και εφ' όσον γίνεται με σκοπό είτε το σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε τη δωρεάν διανομή μετοχών στους μετόχους, με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018.

Σύμφωνα με το άρθρο 160 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, στον υπολογισμό των κερδών προς διανομή δεν περιλαμβάνονται τα κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες (αφαιρούνται τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη) και η κράτηση για σχηματισμότακτικού αποθεματικού.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος που αναγράφεται στο Μητρώο Κινητών Αξιών κατά την ημέρα προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Η Εταιρεία διανέμει μερίσματα σύμφωνα με τα προβλεπόμενα από την ισχύουσα νομοθεσία περί Α.Ε.Α.Π. και υπό την προϋπόθεση ότι (α) η διανομή αυτή είναι εφικτή από τη γενικότερη οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και (β) η νομοθεσία ή η επιχειρηματική πολιτική της Εταιρείας δεν επιβάλλει τον σχηματισμό αποθεματικών. Ωστόσο, δεν υπάρχουν εγγυήσεις για το ύψος του μερίσματος που θα καταβάλλει η Εταιρεία στο μέλλον.

Δεν υφίστανται περιορισμοί στη διανομή μερισμάτων.

Την 12.07.2022 η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2021 ύψους 2.817.516 ευρώ το οποίο καταβλήθηκε την 14.07.2022. Την 15.03.2023 η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2022 ύψους 3.667.949,69 ευρώ, καθώς και μέρισμα ύψους €400.000,00 από κέρδη παρελθουσών χρήσεων, τα οποία καταβλήθηκαν στις 17.03.2023.

Κατά την παράγραφο 3 του άρθρου 160 του Ν.4548/2018, το προς διανομή ποσό θα καταβάλλεται στους μετόχους μέσα σε δύο (2) μήνες από την απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και αποφάσισε τη διανομή. Ο τόπος και ο τρόπος καταβολής του μερίσματος θα ανακοινώνονται μέσω του Χ.Α.

Όσα μερίσματα δεν ζητήθηκαν εντός πενταετίας από το τέλος της χρήσης εντός της οποίας διανεμήθηκαν, παραγράφονται. Μέτοχοι που δεν ζήτησαν εγκαίρως τα μερίσματά τους δεν έχουν κατά της Εταιρείας καμία αξίωση για τόκους.

Σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία (άρθρο 162 του Ν.4548/2018) και με την επιφύλαξη των περιορισμών που θέτει ο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία μπορεί, με απόφαση του Διοικητικού της Συμβουλίου, να καταβάλει προσωρινό μέρισμα, εφόσον καταρτισθούν οικονομικές καταστάσεις από τις οποίες προκύπτει ότι υφίστανται τα προς τούτο αναγκαία ποσά και υποβληθούν στις διατυπώσεις δημοσιότητας του Ν.4548/2018 δύο (2) μήνες πριν τη διανομή του προμερίσματος. Το ποσό που θα διανεμηθεί ως προσωρινό μέρισμα δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των κερδών που προκύπτει με βάση την παράγραφο 2 του άρθρου 159 του Ν.4548/2018, ήτοι δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό των αποτελεσμάτων της τελευταίας χρήσης που έχει λήξει, προσαυξημένο με τα κέρδη, τα οποία προέρχονται από προηγούμενες χρήσεις και δεν έχουν διατεθεί, και τα αποθεματικά για τα οποία επιτρέπεται και αποφασίστηκε από τη γενική συνέλευση η διανομή τους, και μειωμένο: (α) κατά το ποσό των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη, (β) κατά το ποσό των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και (γ) κατά τα ποσά που επιβάλλεται να διατεθούν για το σχηματισμό αποθεματικών, σύμφωνα με το νόμο και το καταστατικό.

Σύμφωνα με το άρθρο 159 του Ν.4548/2018 με την επιφύλαξη των διατάξεων για τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου, δεν μπορεί να γίνει οποιαδήποτε διανομή στους μετόχους, εφόσον, κατά την ημερομηνία λήξης της τελευταίας χρήσης, το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας (καθαρή θέση), όπως προσδιορίζονται στο νόμο, είναι ή, ύστερα από τη διανομή αυτή, θα γίνει κατώτερο από το ποσό του κεφαλαίου, προσαυξημένου με: (α) τα αποθεματικά, των οποίων η διανομή απαγορεύεται από το νόμο ή το καταστατικό, (β) τα λοιπά πιστωτικά κονδύλια της καθαρής θέσης, τα οποία δεν επιτρέπεται να διανεμηθούν, και (γ) τα ποσά των πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη και μειωμένο κατά το ποσό του κεφαλαίου που έχει καλυφθεί αλλά δεν έχει καταβληθεί, όταν το τελευταίο δεν εμφανίζεται στο ενεργητικό του ισολογισμού.

Με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, είναι δυνατόν τα κέρδη, που είναι διανεμητέα ως ελάχιστο μέρισμα, να χορηγηθούν με μορφή τίτλων ημεδαπών ή αλλοδαπών εταιρειών, εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά, ή ιδίων τίτλων τους οποίους έχει στην κυριότητά της η εταιρεία,

εφόσον είναι και αυτοί εισηγμένοι, με την επιφύλαξη της τήρησης της αρχής της ίσης μεταχείρισης των μετόχων και με την προϋπόθεση ότι οι ως άνω τίτλοι θα αποτελέσουν αντικείμενο αποτίμησης, σύμφωνα με τα άρθρα 17 και 18 του Ν. 4548/2018. Διανομή άλλων περιουσιακών στοιχείων αντί μετρητών είναι επιτρεπτή με τις παραπάνω προϋποθέσεις μόνο ύστερα από ομόφωνη απόφαση όλων των μετόχων.

3.11 Πρόσθετες Πληροφορίες

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 και 30.06.2023 ανερχόταν σε εκατόν πέντε εκατομμύρια ευρώ (105.000.000,00 €), διαιρούμενο σε εκατόν πέντε εκατομμύρια (105.000.000) κοινές ονομαστικές μετοχές, με ονομαστική αξία ενός (1,00) ευρώ εκάστης. Σημειώνεται ότι η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

Με την Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 αποφασίστηκε η μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €13.650.000 δια μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής από €1 σε €0,87 με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018. Κατόπιν της εν λόγω μείωσης το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε 91.350.000 διαιρούμενο σε 105.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας €0,87. Το εν λόγω αποθεματικό θα κεφαλαιοποιηθεί σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 4548/2018 μετά την εισαγωγή της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών και σε κάθε περίπτωση σε διάστημα μικρότερο του ενός έτους από την παραπάνω Ε.Γ.Σ, με αντίστοιχη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετοχών και δωρεάν διάθεσή τους κατ' αντιστοιχία του ποσοστού συμμετοχής τους σε όλους τους μετόχους της Εταιρείας.

Με την Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 αποφασίστηκε, περαιτέρω Αύξηση με καταβολή μετρητών μέχρι ποσού €28.014.000 με έκδοση έως 32.200.000 κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €0,87 οι οποίες θα διατεθούν με δημόσια προσφορά και με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης.

Περαιτέρω η Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 αποφάσισε την αύξηση με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων ύψους €886.042,80 με έκδοση 1.018.440 κοινών ονομαστικής αξίας €0,87 οι οποίες θα διατεθούν δωρεάν στο προσωπικό της Εταιρείας, σύμφωνα με το πρόγραμμα διάθεσης δωρεάν μετοχών, το οποίο εγκρίθηκε στην ίδια Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 (βλ. σχετ. ενότητα 4.5.1.3 « Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ σχετικά με τη δωρεάν διάθεση μετοχών» του Ενημερωτικού Δελτίου).

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, μετά την ολοκλήρωση της μείωσης το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 91.350.000, διαιρούμενο σε 105.000.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,87 εκάστη.

Μετά την ολοκλήρωση της μείωσης και της Αύξησης και με την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, και της αύξησης με κεφαλαιοποίηση κερδών παρελθουσών χρήσεων το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέρχεται σε € 120.050.243, διαιρούμενο σε 138.218.440 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,87 εκάστη.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 3047804ΑΠ/24.10.2023 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (υπ' αριθμ. πρωτ. 3047804 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ.) και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3829424.

Με εξαίρεση την Αύξηση και την αύξηση με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι πλήρως καταβεβλημένο.

Επίσης, σύμφωνα με δήλωση της Εταιρείας, δεν υφίστανται περιπτώσεις μετατρέψιμων κινητών αξιών, ανταλλάξιμων κινητών αξιών ή κινητών αξιών με τίτλους επιλογής (warrants), δικαίωμα ή/και υποχρέωση απόκτησης σε σχέση με το εγκεκριμένο αλλά όχι εγγεγραμμένο κεφάλαιο, ή δέσμευση αύξησης του κεφαλαίου πλην της Αύξησης και της αύξησης με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων.

Τέλος, δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

3.12 Εμπράγματα Εξασφαλίσεις

3.12.1 Βάρη επί ακινήτων

Προς εξασφάλιση των απαιτήσεων που απορρέουν από το ομολογιακό δάνειο ποσού ευρώ πενήντα εκατομμυρίων (€ 50.000.000,00), εκδόσεως της Εταιρείας, με βάση τους όρους του από 14.12.2022 προγράμματος κοινού ομολογιακού δανείου (ΚΟΔ) με κάλυψη της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», έχουν παρασχεθεί οι εξασφαλίσεις που περιγράφονται

στην ενότητα 3.13.3 «Δανειακές Συμβάσεις» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, υφίσταται Προσημείωση Υποθήκης κατά της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», υπέρ της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», για το ποσό των ευρώ εξήντα εκατομμυρίων (€ 60.000.000,00), δυνάμει της υπ' αρ. 517 Σ /25.01.2023 Απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, επί των κάτωθι ακινήτων:

(i) Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στην Αθήνα επί της οδού Ερμού αρ. 58-60, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095860004 / 0 / 11, (ii) Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στη Θεσσαλονίκη επί της οδού Έδισσον αρ. 4, με αριθμό ΚΑΕΚ 190444104030 / 0 / 1, (iii) Οκτώ (8) οριζόντιες ιδιοκτησίες κείμενες στη Θεσσαλονίκη επί της οδού Τσιμισκή αρ. 43, με αριθμούς ΚΑΕΚ 190442139011 / 0 / 507, 19 044 21 39 011 / 0 / 536, 19 044 21 39 011 / 0 / 531, 19 044 21 39 011 / 0 / 5, 19 044 21 39 011 / 0 / 92, 19 044 21 39 011 / 0 / 505, 19 044 21 39 011 / 0 / 3 και 19 044 21 39 011 / 0 / 535, (iv) Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στην Αθήνα επί της οδού Λεωφ. Βασ. Σοφίας αρ. 59, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095515003/0/3, v) Οικόπεδο με τετραώροφο κτήριο, κείμενο στην Αθήνα επί της οδού Μητροπόλεως αρ. 09, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095833007/ 0 / 0, (vi) Οικόπεδο με κτίσμα, κείμενο στη Κηφισιά επί της οδού Αμαλιάδος αρ. 04, με αριθμό ΚΑΕΚ 050690211001 / 0 / 0, (vii) Οικόπεδο με κτίσμα, κείμενο στη Κηφισιά επί της οδού Ερμού αρ. 25, με αριθμό ΚΑΕΚ 050692105001/ 0 / 0, και (viii) Τριακόσιες τριάντα πέντε (335) οριζόντιες ιδιοκτησίες κείμενες στην Αθήνα επί της Λεωφ. Κηφισίας αρ. 07, οι οποίες έχουν ανεγερθεί επί γεωτεμαχίου με αριθμό ΚΑΕΚ 050094705008/ 0 / 0.

3.12.2 Ενέχυρα Επί Μετοχών

Κατά τις οικονομικές χρήσεις 2020 – 2022 καθώς και για την εξαμηνιαία περίοδο 01.01.2023 – 30.06.2023, δεν υφίστατο κάποιο ενέχυρο επί μετοχών.

3.13 Σημαντικές Συμβάσεις

Εκτός από τις συμβάσεις που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εκδότριας, για τα δύο (2) αμέσως προηγούμενα έτη από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν υφίστανται σημαντικές συμβάσεις στις οποίες να αποτελούσε συμβαλλόμενο μέρος η Εκδότρια ή οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου της με εξαίρεση τα κατωτέρω. Επιπλέον, εκτός των συμβάσεων που συνάπτονται στο σύνηθες πλαίσιο της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εκδότριας, σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, δεν υφίσταται σύμβαση που έχει συναφθεί από οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου και περιέχει διατάξεις δυνάμει των οποίων ένα οποιοδήποτε μέλος του Ομίλου έχει υποχρέωση ή δικαίωμα που είναι σημαντικό για τον Όμιλο, πλην των αναφερομένων κατωτέρω.

3.13.1 Εμπορικές Συμβάσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει επτά (7) συμβάσεις παροχής Υπηρεσιών αναφορικά με το «The Ellinikon Project» στο Ελληνικό Αττικής, και συγκεκριμένα:

1. Την από 21.10.2022 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Διοίκησης & Ελέγχου Κόστους (Project & Cost Management) με την «BLACKHAWK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ» ως «Τεχνικό Σύμβουλο», σε ό,τι αφορά το Έργο Κατασκευής Κτιρίου Εμπορικών Χρήσεων και Καταστημάτων Υγειονομικού Ενδιαφέροντος (Marine Club and Wine Restaurant/Shop) εντός του «The Ellinikon Project» στο Ελληνικό Αττικής. Η διάρκεια του έργου ορίζεται σε δύο φάσεις, ήτοι (α) τη φάση μελετών – αδειοδότησης – δημοπράτησης διάρκειας 12 μηνών και (β) τη φάση κατασκευής διάρκειας 24 μηνών. Προβλέπεται δυνατότητα παράτασης της σύμβασης με νεότερη έγγραφη συμφωνία των μερών σε περίπτωση που η φάση Κατασκευής διαρκέσει περισσότερο από 24 μήνες. Προβλέπεται αποκλειστική ευθύνη του Τεχνικού Συμβούλου για την τήρηση της κείμενης νομοθεσίας (ιδίως της εργατικής, και των επιμέρους διατάξεων για αμοιβές, ωράριο, φορολογία, εργατικά ατυχήματα και αποζημιώσεις) για κάθε ζημία που τυχόν συμβεί στο πλαίσιο της παρούσας σύμβασης, καθώς υποχρέωση του Τεχνικού Συμβούλου για ασφαλιστική κάλυψη του Έργου. Τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να καταγγείλουν την σύμβαση με έγγραφη καταγγελία που αναπτύσσει τα αποτελέσματά της 10 ημέρες μετά την επίδοσή της. Στην περίπτωση αυτή ο Τεχνικός Σύμβουλος δεν θα δικαιούται αμοιβής ή αποζημίωσης για τις Υπηρεσίες Διοίκησης Έργου που δεν παρασχέθηκαν. Τέλος, σε περίπτωση που ο Τεχνικός Σύμβουλος κηρυχθεί

σε πτώχευση, συνδιαλλαγή ή κάποιο άλλο παρόμοιο πτωχευτικό καθεστώς ή σε περίπτωση που κατατεθεί αίτηση για την κήρυξή του σε πτώχευση, συνδιαλλαγή ή κάποιο άλλο παρόμοιο πτωχευτικό καθεστώς, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως, του Συμβούλου μη έχοντος οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης έναντι της εξαιτίας αυτής.

2. Την από 21.10.2022 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Διοίκησης & Ελέγχου Κόστους (Project & Cost Management) με την «BLACKHAWK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ ΜΗΧΑΝΙΚΟΙ» ως «Τεχνικό Σύμβουλο», σε ό,τι αφορά το Έργο Κατασκευής οικιστικών μονάδων αποτελούμενες από συγκροτήματα διαμερισμάτων και κατοικιών, με πισίνες ιδιωτικής και δημόσιας χρήσης, αθλητικούς χώρους, χώρους στάθμευσης, πεζόδρομους και δρόμους κίνησης οχημάτων (Marina Residences), εντός του "The Ellinikon project" στο Ελληνικό Αττικής. Η διάρκεια του Έργου ορίζεται σε δύο φάσεις, ήτοι: τη φάση μελετών – αδειοδότησης – δημοπράτησης διάρκειας 12 μηνών και (β) τη φάση κατασκευής διάρκειας 24 μηνών. Προβλέπεται δυνατότητα παράτασης με νεότερη έγγραφη συμφωνία των μερών σε περίπτωση που η φάση κατασκευής διαρκέσει περισσότερο από 24 μήνες. Προβλέπεται αποκλειστική ευθύνη του Τεχνικού Συμβούλου για την τήρηση της κείμενης νομοθεσίας (ιδίως της εργατικής, και των επιμέρους διατάξεων για αμοιβές, ωράριο, φορολογία, εργατικά ατυχήματα και αποζημιώσεις) για κάθε ζημία που τυχόν συμβεί στο πλαίσιο της παρούσας σύμβασης, καθώς υποχρέωση του Τεχνικού Συμβούλου για ασφαλιστική κάλυψη του Έργου. Τα συμβαλλόμενα μέρη έχουν το δικαίωμα να καταγγείλουν την σύμβαση με έγγραφη καταγγελία που αναπτύσσει τα αποτελέσματά της 10 ημέρες μετά την επίδοσή της. Στην περίπτωση αυτή ο Τεχνικός Σύμβουλος δεν θα δικαιούται αμοιβής ή αποζημίωσης για τις Υπηρεσίες Διοίκησης Έργου που δεν παρασχέθηκαν. Τέλος, σε περίπτωση που ο Τεχνικός Σύμβουλος κηρυχθεί σε πτώχευση, συνδιαλλαγή ή κάποιο άλλο παρόμοιο πτωχευτικό καθεστώς ή σε περίπτωση που κατατεθεί αίτηση για την κήρυξή του σε πτώχευση, συνδιαλλαγή ή κάποιο άλλο παρόμοιο πτωχευτικό καθεστώς, η σύμβαση λύεται αυτοδικαίως, του Συμβούλου μη έχοντος οποιοδήποτε δικαίωμα αποζημίωσης έναντι της Εταιρείας εξαιτίας αυτής.

3. Την από 16.11.2022 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Παρακολούθησης κατασκευής με την «KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC» εταιρεία ιδρυθείσα σύμφωνα με το Ιαπωνικό Δίκαιο, σε ό,τι αφορά το Έργο Κατασκευής Κατοικιών Μαρίνας («Marina Residences»), σε οικοπέδο που βρίσκεται στην περιοχή του Ελληνικού σε καθορισμένη περιοχή με την ονομασία "ΕΛΛΗΝΙΚΟ", και συγκεκριμένα εκπόνηση αρχιτεκτονικών σχεδίων του σχετικού κτιρίου και την υποστήριξη του στην σύμβαση αναφερόμενου τοπικού αρχιτέκτονα στα στάδια έκδοσης οικοδομικής άδειας, δημοπράτησης του έργου και επίβλεψης της κατασκευής του Έργου. Η διάρκεια του Έργου ορίζεται σε δύο Φάσεις, ήτοι: (α) Φάση Α (υποβολή πλήρους πακέτου σχεδιασμού) μέχρι 30.09.2022 και (β) Φάση Β μέχρι 04.12.2025 (για την οποία προβλέπονται στάδια, ήτοι Στάδιο Β1 υποβολή πλήρους πακέτου σχεδίασης – Προμελέτη μέχρι 18.11.2022, Στάδιο Β2 Οριστικής Μελέτης για Οικοδομική Άδεια μέχρι 24.03.2023, Στάδιο Β3 Μελέτη Εφαρμογής μέχρι 01.09.2023, Στάδιο Γ Τεύχη Δημοπράτησης μέχρι 24.10.2023 και Στάδιο Δ Παρακολούθηση της Κατασκευής του Έργου μέχρι 04.12.2025). Η αμοιβή της KENGO KUMA & ASSOCIATES INC έχει συμφωνηθεί σε Ιαπωνικό Γιεν (JPY). Η KENGO KUMA & ASSOCIATES INC οφείλει να διατηρεί ασφάλιση αστικής ευθύνης για το έργο ύψους τουλάχιστον πεντακοσίων εκατομμυρίων γιεν. Αν η Εταιρεία απαιτήσει από την η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC την ασφάλιση για μεγαλύτερο ποσό από το προαναφερθέν, τότε θα φέρει το κόστος για την αύξηση της ασφαλιστικής ευθύνης. Σε περίπτωση παραβίασης οποιοδήποτε όρου της συμφωνίας από κάποιο μέρος, προβλέπεται προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την έγγραφη ειδοποίηση από το άλλο μέρος για την αποκατάσταση της παράβασης, με την άπρακτη παρέλευση της οποίας το τελευταίο δικαιούται να καταγγείλει τη συμφωνία. Το αθετούν μέρος υποχρεούται να αποζημιώσει τυχόν απώλειες ή/και ζημιές που υπέστη το μη αθετούν μέρος, ανεξάρτητα από την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας. Κάθε συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να καταγγείλει την παρούσα Συμφωνία ανά πάσα στιγμή με γραπτή ειδοποίηση τριάντα (30) ημερών προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι η Εταιρεία μπορεί να αναστείλει την εκτέλεση οποιασδήποτε ή όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση με γραπτή ειδοποίηση τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημερών προς την KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC, ενώ και η τελευταία μπορεί να αναστείλει την εκτέλεση οποιασδήποτε ή όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν τη σύμβαση με προηγούμενη ειδοποίηση τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημερών προς την Εταιρεία, εάν η τελευταία δεν καταβάλει οποιοδήποτε τέλος ή άλλα οφειλόμενα ποσά. Σε περίπτωση που η περίοδος αναστολής του έργου υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες, η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που μετά την αναστολή που αποφασίστηκε από την

Εταιρεία η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC συνεχίσει τις υπηρεσίες της, μπορεί να ζητήσει από την Εταιρεία να πληρώσει τυχόν ζημιές ή έξοδα που προκύπτουν από την αναστολή. Η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC απαγορεύεται να εκχωρεί με οποιονδήποτε τρόπο υποχρεώσεις και δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση χωρίς την έγγραφη έγκριση της Εταιρείας. Προβλέπεται ότι κάθε διαφορά, διαφωνία ή διένεξη που μπορεί να προκύψει μεταξύ των συμβαλλομένων μερών σε σχέση με τη συμφωνία, θα διευθετείται με διαιτησία. Ως έδρα ή νόμιμος τόπος οποιασδήποτε διαδικασίας διαιτησίας συμφωνείται η Αθήνα, και ως εφαρμοστέο δίκαιο το ελληνικό.

4. Την από 16.11.2022 Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών Αρχιτεκτονικού Σχεδιασμού και Παρακολούθησης κατασκευής με την «KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC» εταιρεία ιδρυθείσα σύμφωνα με το Ιαπωνικό Δίκαιο, σε ό,τι αφορά το Έργο Κατασκευής Ιδιωτικής Λέσχης Μελών και Εστιατόριο Ελληνικού («Hellinikon Club and Wine Restaurant»), ιδιωτικού κτιρίου λέσχης μελών και Wine Bar Restaurant σε οικοπέδο που βρίσκεται στην περιοχή του Ελληνικού σε καθορισμένη περιοχή με την ονομασία "ΕΛΛΗΝΙΚΟ", και συγκεκριμένα εκπόνηση αρχιτεκτονικών σχεδίων του σχετικού κτιρίου και την υποστήριξη του στην σύμβαση αναφερόμενου τοπικού αρχιτέκτονα στα στάδια έκδοσης οικοδομικής άδειας, δημοπράτησης του έργου και επίβλεψης της κατασκευής του Έργου. Η διάρκεια του Έργου ορίζεται σε δύο Φάσεις, ήτοι: (α) Φάση Α (υποβολή πλήρους πακέτου σχεδιασμού) μέχρι 30.09.2022 και (β) Φάση Β μέχρι 04.12.2025 (για την οποία προβλέπονται στάδια, ήτοι Στάδιο Β1 υποβολή πλήρους πακέτου σχεδίασης – Προμελέτη μέχρι 18.11.2022, Στάδιο Β2 Οριστικής Μελέτης για Οικοδομική Άδεια μέχρι 10.03.2023, Στάδιο Β3 Μελέτη Εφαρμογής μέχρι 21.08.2023, Στάδιο Γ Τεύχη Δημοπράτησης μέχρι 24.10.2023 και Στάδιο Δ Παρακολούθηση της Κατασκευής του Έργου μέχρι 04.12.2025). Η αμοιβή της KENGO KUMA & ASSOCIATES INC έχει συμφωνηθεί σε Ιαπωνικό Γιεν (JPY). Η KENGO KUMA & ASSOCIATES INC οφείλει να διατηρεί ασφάλιση αστικής ευθύνης για το έργο ύψους τουλάχιστον πεντακοσίων εκατομμυρίων γιεν. Αν η Εταιρεία απαιτήσει από την η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC την ασφάλιση για μεγαλύτερο ποσό από το προαναφερθέν, τότε θα φέρει το κόστος για την αύξηση της ασφαλιστικής ευθύνης. Σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου της συμφωνίας από κάποιο μέρος, προβλέπεται προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την έγγραφη ειδοποίηση από το άλλο μέρος για την αποκατάσταση της παράβασης, με την άπρακτη παρέλευση της οποίας το τελευταίο δικαιούται να καταγγείλει τη συμφωνία. Το αθετούν μέρος υποχρεούται να αποζημιώσει τυχόν απώλειες ή/και ζημιές που υπέστη το μη αθετούν μέρος, ανεξάρτητα από την άσκηση του δικαιώματος καταγγελίας. Κάθε συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να καταγγείλει την παρούσα Συμφωνία ανά πάσα στιγμή με γραπτή ειδοποίηση τριάντα (30) ημερών προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι η Εταιρεία μπορεί να αναστείλει την εκτέλεση οποιασδήποτε ή όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν από τη σύμβαση με γραπτή ειδοποίηση τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημερών προς την KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC, ενώ και η τελευταία μπορεί να αναστείλει την εκτέλεση οποιασδήποτε ή όλων των υποχρεώσεων που απορρέουν τη σύμβαση με προηγούμενη ειδοποίηση τουλάχιστον δεκαπέντε (15) ημερών προς την Εταιρεία, εάν η τελευταία δεν καταβάλει οποιοδήποτε τέλος ή άλλα οφειλόμενα ποσά. Σε περίπτωση που η περίοδος αναστολής του έργου υπερβαίνει τους έξι (6) μήνες, η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC μπορεί να καταγγείλει τη σύμβαση. Σε περίπτωση που μετά την αναστολή που αποφασίστηκε από την Εταιρεία η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC συνεχίσει τις υπηρεσίες της, μπορεί να ζητήσει από την Εταιρεία να πληρώσει τυχόν ζημιές ή έξοδα που προκύπτουν από την αναστολή. Η KENGO KUMA & ASSOCIATES, INC απαγορεύεται να εκχωρεί με οποιονδήποτε τρόπο υποχρεώσεις και δικαιώματα που απορρέουν από τη σύμβαση χωρίς την έγγραφη έγκριση της Εταιρείας. Προβλέπεται ότι κάθε διαφορά, διαφωνία ή διένεξη που μπορεί να προκύψει μεταξύ των συμβαλλομένων μερών σε σχέση με τη συμφωνία, θα διευθετείται με διαιτησία. Ως έδρα ή νόμιμος τόπος οποιασδήποτε διαδικασίας διαιτησίας συμφωνείται η Αθήνα, και ως εφαρμοστέο δίκαιο το ελληνικό.

5. Την από 23.10.2023 σύμβαση παροχής υπηρεσιών συμβούλου με την «MKV DESIGN LIMITED» εταιρεία ιδρυθείσα σύμφωνα με το Δίκαιο Αγγλίας και Ουαλίας, με αντικείμενο την παροχή συμβουλών και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού πολυτελών κατοικιών σε σχέση με το έργο "HELLENIKON" (ΕΛΛΗΝΙΚΟ), και συγκεκριμένα εκπόνηση αρχιτεκτονικών σχεδίων, μέσω αρχιτεκτονικού γραφείου, παροχή συμβουλών και επίβλεψη στα στάδια σχεδιασμού των κατοικιών, δημοπράτησης του έργου και της κατασκευής του. Οι υπηρεσίες του συμβούλου θα παρασχεθούν σε έξι φάσεις, η τελευταία από τις οποίες ολοκληρώνεται τον Ιανουάριο του 2026. Περιλαμβάνεται περιορισμός της ευθύνης της MKV DESIGN LIMITED μέχρι του ποσού των 2 εκ ευρώ, ήτοι μέχρι την ασφαλιστική της κάλυψη με βάση τη γενική επαγγελματική ασφάλιση αστικής ευθύνης

που διατηρεί. Σε περίπτωση που το έργο τεθεί για οποιονδήποτε λόγο σε αναστολή ή εγκαταλειφθεί, εν μέρει ή εν όλω, για χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δύο (2) μηνών, ο σύμβουλος δικαιούται αμοιβής και εξόδων για οποιοδήποτε μέρος ή άλλο ποσό είχε καταστεί πληρωτέο κατά την ημερομηνία της αναστολής ή εγκατάλειψης. Αν ο λόγος αναστολής/εγκατάλειψης θεραπευθεί, ο σύμβουλος δικαιούται να χρεώσει επιπλέον το κόστος ενεργοποίησης εργασιών. Η Εταιρεία δικαιούται να καταγγείλει αναίτια την σύμβαση κατόπιν προθεσμίας επτά (7) ημερών κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης προς τον σύμβουλο. Κάθε συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να καταγγείλει την παρούσα Συμφωνία για σπουδαίο λόγο, κατόπιν προθεσμίας επτά (7) ημερών κατόπιν έγγραφης ειδοποίησης προς το άλλο συμβαλλόμενο μέρος. Με την ίδια προθεσμία μπορεί η Εταιρεία να καταγγείλει τη σύμβαση εφ' όσον θεωρεί ότι το έργο πρόκειται να εγκαταλειφθεί, κατά την εύλογη διακριτική της ευχέρεια. Περαιτέρω προβλέπεται ρήτρα άμεσης καταγγελίας από κάθε συμβαλλόμενο μέρος, σε περίπτωση που θεσπιστεί νομοθεσία που απαγορεύει ή καθιστά την εν λόγω σύμβαση παράνομη με τον οποιονδήποτε τρόπο. Ο σύμβουλος απαγορεύεται να εκχωρεί με οποιονδήποτε τρόπο υποχρεώσεις που απορρέουν από τη σύμβαση χωρίς την έγγραφη έγκριση της Εταιρείας, μπορεί όμως να εκχωρεί ελεύθερα τα δικαιώματά του από τη σύμβαση. Προβλέπεται ότι κάθε διαφορά, διαφωνία ή διένεξη που μπορεί να προκύψει μεταξύ των συμβαλλομένων μερών σε σχέση με τη συμφωνία, θα διευθετείται με απόπειρα εξωδικαστικής επίλυσης ή διαμεσολάβησης πριν την προσφυγή στα δικαστήρια. Ως εφαρμοστέο δίκαιο ορίζεται το ελληνικό, ενώ προβλέπεται αποκλειστική δωσιδικία των δικαστηρίων των Αθηνών.

6. Την από 20.11.2023 σύμβαση παροχής μελετητικών υπηρεσιών με τις εταιρείες «ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ Ν. ΤΟΜΠΑΖΗ ΑΕ», «ΛΙΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ», «Ι. ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΠΕ» και «ΔΟΞΙΑΔΗΣ ΠΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ», με αντικείμενο την εν γένει παροχή μελετητικών υπηρεσιών στο πλαίσιο του έργου κατασκευής ιδιωτικής λέσχης (private yacht club) σε οικόπεδο επιφανείας κ.π. 24,553 τ.μ. στην περιοχή του Ελληνικού. Συγκεκριμένα οι μελετητές ανέλαβαν την εκπόνηση των επιμέρους τεχνικών μελετών και μέχρι του σταδίου ολοκλήρωσης της μελέτης εφαρμογής (construction design set), με βάση τις αρχιτεκτονικές μελέτες που θα παραδοθούν σε αυτούς από και σε συνεργασία με τον αρχιτέκτονα του εν λόγω έργου «KENGO KUMA & ASSOCIATES INC». Οι παρεχόμενες μελετητικές υπηρεσίες, διακρίνονται σε τέσσερα (4) στάδια, ενώ η συνολική διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης και παροχής των υπηρεσιών δεν μπορεί να υπερβεί τους σαράντα δύο (42) μήνες, εκτός αντίθετης συμφωνίας για την επέκτασή της. Κάθε μελετητής οφείλει να διατηρεί ασφάλιση αστικής ευθύνης για το έργο ύψους τουλάχιστον 1εκ Ευρώ ανά περιστατικό και 2 εκ Ευρώ συνολικά ανά έτος. Σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου της συμφωνίας από κάποιο μέρος, προβλέπεται προθεσμία δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών από την έγγραφη ειδοποίηση από άλλο μέρος για την αποκατάσταση της παράβασης, με την άπρακτη παρέλευση της οποίας το τελευταίο δικαιούται να καταγγείλει τη συμφωνία. Επιπλέον, η Εταιρεία διατηρεί δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας της σύμβασης ολικά ή μερικά (όπως με αντικατάσταση ενός από τους μελετητές) οποτεδήποτε, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια και άνευ σπουδαίου λόγου, κοινοποιώντας στον εκάστοτε μελετητή σχετικό έγγραφο και εξοφλώντας το ποσό της προκαθορισμένης αμοιβής του, που αντιστοιχεί στις υπηρεσίες που θα έχει παράσχει μέχρι τότε. Ο κάθε μελετητής ευθύνεται έναντι της Εταιρείας για κάθε θετική ζημία που απορρέει ή οφείλεται σε πράξεις ή παραλείψεις του. Κάθε συμβαλλόμενο μέρος μπορεί να καταγγείλει τη συμφωνία ανά πάσα στιγμή χωρίς προειδοποίηση για σπουδαίο λόγο κατόπιν αποστολής στα άλλα μέρη σχετικού εγγράφου, με άμεση ισχύ. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι σε περίπτωση αντικατάστασης ενός ή περισσότερων από τους μελετητές, οι εναπομείναντες μελετητές υποχρεούνται να αναστέλλουν την παροχή των υπηρεσιών τους έως ότου τους γνωστοποιηθεί από την Εταιρεία ο νέος ή οι νέοι συνεργάτες. Απαγορεύεται η εκχώρηση ή διάθεση με οποιονδήποτε τρόπο υποχρεώσεων και δικαιωμάτων που απορρέουν από τη σύμβαση από οποιοδήποτε μέρος χωρίς την έγγραφη συναίνεση όλων των άλλων μερών. Εφαρμοστέο προβλέπεται το Ελληνικό δίκαιο και κάθε διαφορά σε σχέση με τη συμφωνία, θα επιλύεται από τα δικαστήρια των Αθηνών.

7. Την από 20.11.2023 σύμβαση παροχής μελετητικών υπηρεσιών με τις εταιρείες «ΓΡΑΦΕΙΟ ΜΕΛΕΤΩΝ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ Ν. ΤΟΜΠΑΖΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», «ΛΙΟΝΤΟΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΤΑΙΡΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ», «Ι. ΠΑΠΑΓΡΗΓΟΡΑΚΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΠΕΡΙΟΡΙΣΜΕΝΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ» και «ΔΟΞΙΑΔΗΣ ΠΛΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΕΠΕ», με αντικείμενο την εν γένει παροχή μελετητικών υπηρεσιών στο πλαίσιο του έργου κατασκευής και πιστοποίησης των κατοικιών μαρίνας («Marina Residences») ως «πράσινων κτηρίων» (κατά LEED), σε οικόπεδο επιφανείας κ.π. 22.795 τ.μ. στην περιοχή του Ελληνικού. Συγκεκριμένα οι μελετητές ανέλαβαν την εκπόνηση των επιμέρους τεχνικών μελετών και μέχρι του σταδίου ολοκλήρωσης της μελέτης

εφαρμογής (construction design set), με βάση τις αρχιτεκτονικές μελέτης που θα παραδοθούν σε αυτούς από και σε συνεργασία με τον αρχιτέκτονα του εν λόγω έργου, «KENGO KUMA & ASSOCIATES INC». Οι παρεχόμενες μελετητικές υπηρεσίες, συνιστάμενες αφενός μεν στην εκπόνηση ενδεικτικών και οριστικών τεχνικών σχεδίων για το σχήμα και τη χωροθέτηση του κτηρίου της λέσχης και του περιβάλλοντος χώρου, αφετέρου δε στη συνδρομή κατά την κατασκευή του έργου με την πραγματοποίηση επιτόπιων επισκέψεων κατά τη διάρκεια αυτής προκειμένου να διασφαλισθεί το καλώς έχειν και η συμφωνία κατασκευής και μελετών, διακρίνονται σε τέσσερα (4) στάδια, ενώ η συνολική διάρκεια εκτέλεσης της σύμβασης δεν μπορεί να υπερβεί τους σαράντα δύο (42) μήνες από την υπογραφή της, εκτός αντίθετης συμφωνίας για την επέκτασή της. Κάθε μελετητής οφείλει να διατηρεί ασφάλιση αστικής ευθύνης για το έργο ύψους τουλάχιστον 1εκ Ευρώ ανά περιστατικό και 2 εκ Ευρώ συνολικά ανά έτος. Σε περίπτωση παραβίασης οποιουδήποτε όρου της συμφωνίας από κάποιο μέρος, προβλέπεται προθεσμία δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από την έγγραφη ειδοποίηση από άλλο μέρος για την αποκατάσταση της παράβασης, με την άπρακτη παρέλευση της οποίας το τελευταίο δικαιούται να καταγγείλει τη συμφωνία. Επιπλέον, η Εταιρεία διατηρεί δικαίωμα μονομερούς καταγγελίας της σύμβασης ολικά ή μερικά (όπως με αντικατάσταση ενός από τους μελετητές) οποτεδήποτε, κατά την απόλυτη διακριτική της ευχέρεια και άνευ σπουδαίου λόγου, κοινοποιώντας στον εκάστοτε μελετητή σχετικό έγγραφο και εξοφλώντας το ποσό της προκαθορισμένης αμοιβής του που αντιστοιχεί στις υπηρεσίες που θα έχει παράσχει μέχρι το χρονικό σημείο της κοινοποίησης. Ο κάθε μελετητής ευθύνεται έναντι της Εταιρείας για κάθε θετική ζημία που απορρέει ή οφείλεται σε πράξεις ή παραλείψεις του. Περαιτέρω, προβλέπεται ότι σε περίπτωση αντικατάστασης ενός ή περισσότερων από τους μελετητές, οι εναπομείναντες συμβεβλημένοι μελετητές υποχρεούνται να αναστέλλουν την παροχή των υπηρεσιών τους έως ότου τους γνωστοποιηθεί από την Εταιρεία ο νέος ή οι νέοι συνεργάτες. Απαγορεύεται η εκχώρηση ή διάθεση με οποιονδήποτε τρόπο υποχρεώσεων και δικαιωμάτων που απορρέουν από τη σύμβαση από οποιοδήποτε μέρος χωρίς την έγγραφη συναίνεση όλων των άλλων μερών. Εφαρμοστέο προβλέπεται το Ελληνικό δίκαιο και κάθε διαφορά σε σχέση με τη συμφωνία, θα επιλύεται από τα δικαστήρια των Αθηνών.

3.13.2 Συμβάσεις Αγοραπωλησίας (μετά την 30.06.2023)

1. Δυνάμει του από 12.07.2023 συμβολαίου μεταβίβασης του δικαιώματος επιφάνειας επί γεωτεμαχίου, λόγω πωλήσεως (υπό διαλυτική αίρεση), η Εταιρεία απέκτησε δικαίωμα επιφάνειας (συσταθέν το έτος 2021 και υπολοιπόμενο χρόνο διάρκειας 97 έτη) επί διαιρετού και αυτοτελούς τμήματος του αρχικού γεωτεμαχίου 3, το οποίο φέρει τα χαρακτηριστικά στοιχεία «ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟ 3Α», κείμενο στο Δήμο Ελληνικού - Αργυρούπολης Αττικής, επιφάνειας μέτρων τετραγωνικών είκοσι τεσσάρων χιλιάδων πεντακοσίων πενήντα τριών και σαράντα πέντε εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (24.553,45μ²).

2. Μετά τον Ιούλιο του 2023, η ΛΗΜΑΡ προέβη σε μεταβίβαση οκτώ (8) οριζοντίων ιδιοκτησιών επί καθέτου στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ προς την Orilina, και δέκα εννέα (19) οριζοντίων ιδιοκτησιών επί καθέτου στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ προς τρίτα πρόσωπα. Σημειώνεται ότι για τις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις είτε υφίστανται εκκρεμή πρωτόκολλα στο ΚΓ Θεσσαλονίκης (μη οριστική καταχώριση) είτε έχουν υπογραφεί οι σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις, και αναμένεται η καταχώρισή τους. Συνεπώς, στο συγκρότημα ΛΗΔΑ ΜΑΡΙΑ, σήμερα παραμένουν στην ιδιοκτησία του Ομίλου δεκατέσσερις (14) οριζόντιες επί καθέτου ιδιοκτησίες.

Σημειώνεται ότι τα επιτρεπόμενα όρια επενδύσεων του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 υπολογίζονται σύμφωνα με το άρθρο 25 του ίδιου νόμου.

3.13.3 Δανειακές συμβάσεις

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το ανεξόφλητο υπόλοιπο ποσό του ομολογιακού δανείου είναι € 14.900 χιλ. του δανείου. Η δανειακή σύμβαση που έχει συνάψει η Εταιρεία έχει ως ακολούθως:

A/A/	Εταιρεία	Τράπεζα/Πιστωτής	Ημ/νια Σύμβασης	Είδος	Λήξη	Αρχικό ποσό (€ χιλ.)	Ανεξόφλητο Υπόλοιπο 30.06.2023 (€ χιλ.)	Εγγυήσεις (€ χιλ.)
1	Orilina Properties REIC	EUROBANK SA	14.12.2022	ΚΟΙΝΟ ΟΜΟΛΟΓΙΑΚΟ ΔΑΝΕΙΟ	14.12.2029	7.500	7.426	60.000

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, μη ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Η Εταιρεία την 14.12.2022 σύναψε σύμβαση κάλυψης κοινού εμπραγμάτως ασφαλισμένου ομολογιακού δανείου έως πενήντα εκατομμυρίων ευρώ (€ 50.000.000) πρωτογενούς διαθέσεως και μεταβιβάσεως ομολογιών με την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», σύμφωνα με το από 14.12.2022 Πρόγραμμα Ομολογιακού Δανείου. Το δάνειο έχει διάρκεια 84 μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της Σύμβασης Κάλυψης, ήτοι από την 14.12.2022. Η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις της απέναντι στους Ομολογιούχους. Προς εξασφάλιση του ομολογιακού δανείου έχουν παρασχεθεί και υφίστανται σήμερα οι παρακάτω εξασφαλίσεις υπέρ της «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ως εκπροσώπου των Ομολογιούχων:

- α. Προς εξασφάλιση του ως άνω ομολογιακού δανείου, υφίσταται **Προσημείωση Υποθήκης** κατά της ανωνύμου εταιρείας με την επωνυμία «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», υπέρ της ανώνυμης τραπεζικής εταιρείας με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», για το ποσό των **ευρώ εξήντα εκατομμυρίων (€ 60.000.000,00)**, δυνάμει της υπ' αρ. 517 Σ /25.01.2023 Απόφασης του Ειρηνοδικείου Αθηνών, επί των κάτωθι ακινήτων: **(i)** Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στην Αθήνα επί της οδού **Ερμού αρ. 58-60**, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095860004 / 0 / 11, **(ii)** Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στη Θεσσαλονίκη επί της οδού **Έδισσον αρ. 4**, με αριθμό ΚΑΕΚ 190444104030 / 0 / 1, **(iii)** Οκτώ (8) οριζόντιες ιδιοκτησίες κείμενες στη Θεσσαλονίκη επί της οδού **Τσιμισκή αρ. 43**, με αριθμούς ΚΑΕΚ 190442139011 / 0 / 507, 19 044 21 39 011 / 0 / 536, 19 044 21 39 011 / 0 / 531, 19 044 21 39 011 / 0 / 5, 19 044 21 39 011 / 0 / 92, 19 044 21 39 011 / 0 / 505, 19 044 21 39 011 / 0 / 3 και 19 044 21 39 011 / 0 / 535, **(iv)** Οριζόντια ιδιοκτησία, κείμενη στην Αθήνα επί της οδού **Λεωφ. Βασ. Σοφίας αρ. 59**, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095515003/0/3, **v)** Οικόπεδο με τετραώροφο κτήριο, κείμενο στην Αθήνα επί της οδού **Μητροπόλεως αρ. 09**, με αριθμό ΚΑΕΚ 050095833007/ 0/ 0, **(vi)** Οικόπεδο με κτίριο, κείμενο στη Κηφισιά επί της οδού Αμαλιάδος αρ. 04, με αριθμό ΚΑΕΚ 050690211001 / 0 / 0, **(vii)** Οικόπεδο με κτίριο, κείμενο στη Κηφισιά επί της οδού **Ερμού αρ. 25**, με αριθμό ΚΑΕΚ 050692105001/ 0/ 0, και **(viii)** Τριακόσιες τριάντα πέντε (335) οριζόντιες ιδιοκτησίες κείμενες στην Αθήνα επί της **Λεωφ. Κηφισίας αρ. 07**, οι οποίες έχουν ανεγερθεί επί γεωτεμαχίου με αριθμό ΚΑΕΚ 050094705008/ 0 / 0.
- β. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου και εμπράγματη χρηματοοικονομική ασφάλεια επί των απαιτήσεων του Εκδότη από τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ανωτέρω ακινήτων,
- γ. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου και εμπράγματη χρηματοοικονομική ασφάλεια επί των απαιτήσεων του Εκδότη από τις συμβάσεις μίσθωσης των ανωτέρω ακινήτων και τις Ε/Ε που τυχόν έχουν εκδοθεί στο πλαίσιο αυτών, και
- δ. Εκχώρηση λόγω ενεχύρου και εμπράγματη χρηματοοικονομική ασφάλεια επί των απαιτήσεων του Εκδότη από την κατάθεση στους Λογαριασμούς του Δανείου («Λογαριασμός Ασφαλιστικών Αποζημιώσεων», «Λογαριασμός Εσόδων από πώληση Ακινήτων» και «Λογαριασμός Μισθωμάτων και Λοιπών Εσόδων») στους οποίους κατατίθενται οι ανωτέρω εκχωρημένες/ενεχυριασμένες απαιτήσεις δυνάμει της από 14.12.2022 Σύμβασης.

3.13.4 Λοιπές Συμβάσεις

Συμφωνίες εκτιμήσεως αγοραίας αξίας ακινήτων

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 22 παρ. 7 και 8 του ν. 2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 13/350/31.8.2005 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν

να προβαίνουν στο τέλος κάθε εταιρικής χρήσης σε αποτίμηση του χαρτοφυλακίου τους, ήτοι κάθε ακινήτου και δικαιώματος επί ακινήτου όπου έχουν επενδυθεί τα διαθέσιμά τους. Επιπλέον, είναι υποχρεωμένες να δημοσιεύουν στο τέλος κάθε ημερολογιακού εξαμήνου, κατάσταση επενδύσεων με χωριστή αναφορά στις κατηγορίες επενδύσεων.

Σε αυτό το πλαίσιο, με την από 15.03.2023 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας αποφασίστηκε, μεταξύ άλλων, η εκλογή ως τακτικών εκτιμητών της Εταιρείας των εκτιμητικών εταιρειών με τις επωνυμίες «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.», «PROPRIUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Μ.Ε.Π.Ε.» και «Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» για τη χρήση 2023. Ακολούθως, με την από 22.05.2023 απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ενέκρινε την ανάθεση στις άνω εκτιμητικές εταιρείες των εντολής εκτίμησης της εύλογης αξίας του Χαρτοφυλακίου της, με βάση τις παρακάτω συμβάσεις:

1. Την 15.05.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της εκτιμητικής εταιρείας με την επωνυμία «ΚΕΝΤΡΙΚΗ – Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» (SAVILLS alliance), υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του Χαρτοφυλακίου της Εταιρείας και συγκεκριμένα των εξής ιδιοκτησιών, όπως αυτές περιγράφονται εντός της σύμβασης ανάθεσης: 1) Κτήριο γραφείων επί της οδού Ερμού 25, Νέα Κηφισιά Αττικής (ακίνητο ΕΛΛΑΚΤΩΡ), 2) Εμπορικό ακίνητο στη συμβολή των οδών Αμαλιάδος 4 & Καλβρύτων 1, Νέα Κηφισιά Αττικής (εμπορικό ακίνητο ΑΤΤΙΚΗ ΟΔΟΣ), 3) Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Ερμού 58-60, Αθήνα 4) Επαγγελματικό κτήριο επί της οδού Μητροπόλεως 9, Αθήνα, 5) Γραφειακός χώρος επί της λεωφόρου Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα, 6) Ισόγειο κατάστημα επί της λεωφόρου Κηφισίας 7 & Αιτωλίας 29, Αμπελόκηποι Αττικής (υπεραγορά τροφίμων ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ), 7) Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Έδισσον 4, Θεσσαλονίκη, 8) Ισόγειο κατάστημα επί της οδού Τσιμισκή 43, Θεσσαλονίκη (εμπορικό κατάστημα Κωτσόβολος), 9) Γραφειακός χώρος επί της οδού Τσιμισκή 42, Θεσσαλονίκη, 10) Γήπεδο επιφάνειας 46.854,00 τ.μ. εκτός σχεδίου και εντός ΖΟΕ (περιοχή Εμπορευματικών Κέντρων – Logistics), Σίνδος, Δήμος Δέλτα, 11) Τρεις όροφοι επί των οδών Μακράς Στοάς, Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού, συνολικής επιφάνειας 2.000,00 τ.μ. 12) Γήπεδο συνολικής επιφάνειας 6.900,00 τ.μ. σε απόσταση 800 μέτρων από το εμπορικό κέντρο Mediterranean Cosmos, Δήμος Θέρμης, Θεσσαλονίκη, 13) Γήπεδο συνολικής επιφάνειας 4.000,00 τ.μ. Δήμος Θέρμης, Θεσσαλονίκη. Το διάστημα της εκτίμησης αφορά τις ημερομηνίες 30.06.2023 (Α' εξάμηνο 2023) και 31.12.2023 (Β' εξάμηνο 2023).
2. Την 14.06.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της εκτιμητικής εταιρείας με την επωνυμία «PROPRIUS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Μ.Ε.Π.Ε.» (CUSHMAN & WAKEFIELD alliance), υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του δικαίωματος επιφανείας της Εταιρείας επί των περιγραφόμενων εντός της σύμβασης ανάθεσης ιδιοκτησιών ως εξής: 1) Γήπεδο συνολικής επιφάνειας 24,442 τ.μ. εντός του οποίου προορίζεται να ανεγερθεί η ιδιωτική λέσχη μελών του πολεοδομικού συγκροτήματος «Ελληνικό». 2) Γήπεδο συνολικής επιφάνειας 24,364 τ.μ. εντός του οποίου προορίζονται να ανεγερθούν πολυτελείς κατοικίες του πολεοδομικού συγκροτήματος «Ελληνικό». Το διάστημα της εκτίμησης αφορά, τις ημερομηνίες 30.06.2023 (Α' εξάμηνο 2023) και 31.12.2023 (Β' εξάμηνο 2023).
3. Την 27.04.2023 μεταξύ της Εταιρείας και της εκτιμητικής εταιρείας με την επωνυμία «Π.ΔΑΝΟΣ & ΣΥΝΕΡΓΑΤΕΣ Α.Ε.» υπεγράφη η σύμβαση ανάθεσης έργου εκτίμησης της εύλογης αξίας (fair value) του ακινήτου που περιγράφεται εντός της σύμβασης ανάθεσης ως Τρία (3) οικόπεδα και αποθηκευτικοί χώροι στην Θεσσαλονίκη. Το διάστημα της εκτίμησης αφορά, την ημερομηνία 30.06.2023 (Α' εξάμηνο 2023).

Σύμβαση Θεματοφυλακής

Η Εταιρεία έχει συνάψει με την «ΤΡΑΠΕΖΑ EUROBANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» την από 27.03.2023 σύμβαση υπηρεσιών θεματοφυλακής, σύμφωνα με τα οριζόμενα σχετικά στο Νόμο Α.Ε.Ε.Α.Π και το Ν. 4209/2013, ως ισχύουν. Η σύμβαση προβλέπει τη φύλαξη των κεφαλαίων της Εταιρείας τα οποία είναι κατατεθειμένα σε λογαριασμό επ' ονοματί της, των χρηματοπιστωτικών μέσων της, τη διοικητική διαχείριση αυτών για λογαριασμό της και την πραγματοποίηση και παρακολούθηση της εκκαθάρισης και του διακανονισμού των συναλλαγών της σε χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι κατατεθειμένα στην EUROBANK και άλλων στοιχείων ενεργητικού της Εταιρείας (όπως των τίτλων κυριότητας ή κατοχής των ακινήτων). Η σύμβαση θεματοφυλακής προβλέπει τη

δυνατότητα περαιτέρω ανάθεσης των ως άνω υπηρεσιών φύλαξης από την EUROBANK σε τρίτο υποθεματοφύλακα.

Η EUROBANK δικαιούται αμοιβής υπολογιζόμενης επί της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της Εταιρείας. Για τις υπηρεσίες θεματοφύλακα που παρέχονται από την ίδια την EUROBANK ή από τον τρίτο υποθεματοφύλακα, προβλέπονται στη σχετική σύμβαση οι περιπτώσεις ευθύνης της EUROBANK, οι περιπτώσεις όπου δεν γεννάται ζήτημα ευθύνης της, καθώς και οι περιπτώσεις απαλλαγής από την ευθύνη της, όταν αυτή έχει αναθέσει σε τρίτο υποθεματοφύλακα την παροχή υπηρεσιών θεματοφυλακής. Τέλος, ορίζονται οι προϋποθέσεις αποζημίωσης της Εταιρείας σε περίπτωση δόλου και αμέλειας του θεματοφύλακα.

Η διάρκεια της σύμβασης συμφωνείται αόριστη με δυνατότητα κάθε μέρους να την καταγγείλει κατόπιν σχετικής προειδοποίησης τριών (3) μηνών, σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 21 παρ. 17 του ν. 4209/2013, εκτός εάν η καταγγελία οφείλεται σε παράβαση υποχρέωσης του μέρους προς το οποίο απευθύνεται η καταγγελία ή σε άλλο σπουδαίο λόγο.

Η από 24.06.2022 Σύμβαση για την μεταβίβαση του 80% των μετοχών της ΛΗΜΑΡ στην Εταιρεία

Δυνάμει της από 24.06.2022 Σύμβασης Αγοράς και Πώλησης Μετοχών, η Εταιρεία απέκτησε το ογδόντα τοις εκατό (80%) των μετοχών της Ανώνυμης Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.», με τίμημα € 5.899 χιλ., από την τότε μοναδική μέτοχο της τελευταίας, ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΙΑΣΩ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ, ΜΑΙΕΥΤΙΚΗ - ΓΥΝΑΙΚΟΛΟΓΙΚΗ & ΠΑΙΔΙΑΤΡΙΚΗ ΚΛΙΝΙΚΗ - ΔΙΑΓΝΩΣΤΙΚΟ ΘΕΡΑΠΕΥΤΙΚΟ & ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Α.Ε.». Το υπόλοιπο είκοσι τοις εκατό (20%) των μετοχών, δυνάμει της ίδιας σύμβασης, μεταβιβάστηκε στην ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία «ΛΑΜΔΑ Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων». Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της ΛΗΜΑΡ, που ανερχόταν κατά τη στιγμή της μεταβίβασης σε εννιακόσιες εξήντα μία χιλιάδες εννιακόσια εξήντα οκτώ (961.968,00) ευρώ, διαιρείται δε σε 327.200 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 2,94 ευρώ εκάστη. Κατόπιν της ανωτέρω μεταβίβασης, η Εταιρεία κατέχει το 261.760 ονομαστικές μετοχές της θυγατρικής, ενώ η «ΛΑΜΔΑ Development - Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων» κατέχει 65.440 ονομαστικές μετοχές της θυγατρικής.

Συμφωνία Μετόχων αναφορικά με τη ΛΗΜΑΡ Α.Ε.

Η Εταιρεία προχώρησε την 24.06.2022 στην υπογραφή σύμβασης με την εταιρεία ΛΑΜΔΑ DEVELOPMENT, με αντικείμενο τη ρύθμιση των σχέσεων μεταξύ των μετόχων της ΛΗΜΑΡ και την εκτέλεση κοινής αποδοχής επιχειρηματικού σχεδίου για την επιδίωξη του εταιρικού της σκοπού. Η διάρκεια της συμφωνίας μετόχων ισούται με τη διάρκεια της ΛΗΜΑΡ. Κάθε νέος μέτοχος υποχρεούται να προσχωρεί στη συμφωνία μετόχων διά της υπογραφής σχετικής πράξης (deed of adherence). Στη συμφωνία περιλαμβάνονται, μεταξύ άλλων, οι ακόλουθοι όροι:

- Η ΛΗΜΑΡ οφείλει να έχει επιχειρηματικό σχέδιο, το οποίο θα επικαιροποιείται ανά έτος, με συμφωνία των μερών, καθώς και σχετικό προϋπολογισμό, σε σχέση με την κατασκευή και ανάπτυξη δέκα (10) όμορων οριζοντίων ιδιοκτησιών (αγροτικά ακίνητα), κυριότητας της ΛΗΜΑΡ., συνολικής έκτασης 16.800 τ.μ, κειμένων στην κτηματική περιοχή του αγροκτήματος Θέρμης, Νομού Θεσσαλονίκης, και συγκεκριμένα στη θέση «Αποθήκες», (εφεξής το «έργο»). Η επικαιροποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου θα περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, την στρατηγική ανάπτυξης της Εταιρείας, τον τρόπο κάλυψης των χρηματοδοτικών αναγκών για την πραγμάτωση της στρατηγικής ανάπτυξης, το χρονοδιάγραμμα, την εκμετάλλευση του έργου κλπ.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο της ΛΗΜΑΡ θα απαρτίζεται από πέντε (5) μέλη και η Εταιρεία θα ορίζει τρία (3), ενώ η έτερη μέτοχος, ΛΑΜΔΑ DEVELOPMENT, δύο (2) μέλη. Για τις πράξεις διαχείρισης και εκπροσώπησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου, συμφωνείται ότι αυτό βρίσκεται σε απαρτία όταν παρίστανται ή εκπροσωπούνται σε κάθε συνεδρίαση και τα πέντε μέλη του.
- Επιπλέον των υπαγόμενων εκ του νόμου στην αποκλειστική αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης, ορισμένα περιοριστικά περιγραφόμενα θέματα τελούν υπό την ειδική, ομόφωνη έγκριση όλων των μετόχων (reserved matters), όπως ιδίως η αύξηση και μείωση κεφαλαίου και η έγκριση και η επικαιροποίηση του επιχειρηματικού σχεδίου και του ετήσιου προϋπολογισμού.
- Για την περίπτωση διαφωνίας επί οποιουδήποτε θέματος μεταξύ των μετόχων, είτε σε επίπεδο διοικητικού συμβουλίου, είτε σε επίπεδο γενικής συνέλευσης, προβλέπεται στη σύμβαση διαδικασία άρσης αδιεξόδου.

Εφόσον δεν διευθετηθεί η διαφωνία, προβλέπεται διαδικασία εξαγοράς της συμμετοχής της μίας μετόχου από την άλλη.

- Στο πλαίσιο κάθε αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου, έκαστος μέτοχος θα αναλαμβάνει τόσες νέες μετοχές, ώστε το συνολικό ποσοστό της συμμετοχής του στο μετοχικό κεφάλαιο της ΛΗΜΑΡ να παραμένει αμετάβλητο.
- Απαγορεύεται κάθε πράξη διάθεσης μέρους ή του συνόλου των μετοχών από οποιοδήποτε μέρος όσο διαρκούν οι κατασκευαστικές εργασίες.
- Κάθε πράξη διάθεσης μέρους ή του συνόλου των μετοχών που έχει στην κυριότητά του οποιοσδήποτε μέτοχος (ή/και τυχόν απαιτήσεων από δάνεια που έχει χορηγήσει στην ΛΗΜΑΡ) σε τρίτο δεν επιτρέπεται χωρίς τη σύμφωνη γνώμη της Εταιρείας και της LAMDA DEVELOPMENT., εξαιρουμένων αυτών προς θυγατρικές ή μητρικές, κατά περίπτωση, εταιρείες, οι οποίες επιτρέπονται με απλή ενημέρωση του άλλου μετόχου και την υπογραφή επιστολής προσχώρησης στη συμφωνία μετόχων. Σε περίπτωση λήψης προσφοράς από τρίτο για την εξαγορά μέρους ή της όλης συμμετοχής εκάστου μετόχου, ο μεταβιβάζων μέτοχος υποχρεούται να ενημερώσει τον άλλο μέτοχο σχετικά και ο τελευταίος δικαιούται να εξαγοράσει το σύνολο μόνο της συμμετοχής του πρώτου με τους ίδιους όρους. Επιπλέον, σε περίπτωση που οποιοσδήποτε υφιστάμενος μέτοχος επιθυμεί να μεταβιβάσει μέρος ή το σύνολο της συμμετοχής του στην ΛΗΜΑΡ σε τρίτο, οφείλει προ της μεταβίβασης να ενημερώσει τον άλλο μέτοχο για τους όρους της επικείμενης συναλλαγής και να του προσφέρει τη δυνατότητα εξαγοράς του συνόλου των προς μεταβίβαση μετοχών με τους ίδιους όρους.
- Η LAMDA DEVELOPMENT δικαιούται να ζητήσει την υποχρεωτική εξαγορά του συνόλου των μετοχών της στην ΛΗΜΑΡ από την Εταιρεία κατόπιν αποστολής σχετικής μονομερούς δήλωσης, η οποία μπορεί να λάβει χώρα εντός τριάντα (30) ημερών από τη συμπλήρωση τριών και έξι ετών αντίστοιχα από την έναρξη λειτουργίας των παραπάνω ακινήτων.

Προβλέπεται υποκατάσταση στην άσκηση του μετοχικού δικαιώματος και κάθε συναφούς με αυτό εξουσίας από κάποιο μέτοχο, σε περίπτωση πτώχευσης ή λύσης ή παραβίασης ουσιώδους όρου της συμφωνίας από τον έτερο μέτοχο, κατόπιν σχετικής μονομερούς δήλωσης.

Ασφαλιστικές Συμβάσεις

Παρακάτω παρατίθενται τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχει συνάψει ο Όμιλος περί πυρός και αστικής ευθύνης

Ακίνητο	Είδος	Διάρκεια	Κάλυψη για Ζημιές από Εργασίες	ετήσιο συνολικό ανώτατο όριο (για μεμονωμένο κίνδυνο βλ. πίνακα ασφαλιστηρίου)	Συνολικό Ασφαλιζόμενο Κεφάλαιο (αφορά μόνο ασφαλιστήρια πυρός)
ΑΤΤΙΚΗ ΔΙΟΔΟΣ	ΠΥΡΟΣ	27/03/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 500.000	22.650.000,00 €
ΑΤΤΙΚΗ ΔΙΟΔΟΣ	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	27/03/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ	ΠΥΡΟΣ	30/01/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 500.000	13.936.000,00 €
ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	30/01/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
ΕΛΛΑΚΤΩΡ	ΠΥΡΟΣ	08/02/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 500.000	33.952.636,00 €
ΕΛΛΑΚΤΩΡ	ΑΣΤΙΚΗ ΕΥΘΥΝΗ	08/02/2023 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 50.000	€ 100.000	3.008.000,00 €
ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
ΕΡΜΟΥ 58 - 60	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	141.615,00 €
ΕΔΙΣΣΟΝ 4	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	616.800,00 €
1. ΕΡΜΟΥ 58-60					
2. ΕΔΙΣΣΟΝ 4					
3. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
4. ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42					
ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	1.296.092,00 €
ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 2.000.000,00	-
ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	348.000,00 €
ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42	ΠΥΡΟΣ	01/12/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	145.000,00 €
ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΠΥΡΟΣ	27/8/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 100.000	3.000.000,00 €
ΠΕΙΡΑΙΑΣ	ΑΣΤΙΚΗΣ ΕΥΘΥΝΗΣ	27/08/2022 - 30/01/2024	€ 100.000	€ 1.000.000,00	-
ΣΥΝΟΛΟ	-	-	16.050.000	17.000.000,00	79.094.143,00

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία, Μη Ελεγμένα από Ορκωτό Ελεγκτή Λογιστή

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2778/1999, ως ισχύει, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. οφείλουν να ασφαλίζουν τα ακίνητα του χαρτοφυλακίου τους, κατά μίας σειράς κινδύνων, για ποσό ίσο με τουλάχιστον το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς ή σε περίπτωση ολικής καταστροφής του ακινήτου, για ποσό ίσο με την πλήρη εμπορική του αξία ή το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου.

Επιπρόσθετα, οι Α.Ε.Ε.Α.Π. πρέπει να διαθέτουν ασφάλιση αστικής ευθύνης έναντι τρίτων, που να καλύπτει υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες σε τρίτους, καθώς και ασφάλιση για απώλεια ενοικίων για περίοδο δώδεκα **(12) τουλάχιστον μηνών.**

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περίπτωση Γ της ως άνω απόφασης, στην περίπτωση που διεξάγονται σε κάποιο από τα ακίνητά τους εργασίες για την αποπεράτωση ή τη συντήρηση ή την αναπαλαίωση ή τη μεταβολή χρήσης ή την αποκατάσταση προξενηθεισών ζημιών σε αυτά, οι Α.Ε.Ε.Α.Π πρέπει να ασφαλίζουν τα εν λόγω ακίνητα κατά των κινδύνων ανέγερσης, με σκοπό να καλυφθούν ενδεχόμενες υλικές ζημιές του έργου και υλικές ζημιές και σωματικές βλάβες, που ενδεχομένως προξενηθούν σε τρίτους. Επίσης, κατά τη διάρκεια εργασιών βελτίωσης, ανακατασκευής ή επισκευής ακινήτων, οι εργολάβοι που αναλαμβάνουν εργασίες είναι υποχρεωμένοι να συνάπτουν ασφαλιστήριο συμβόλαιο CAR που περιλαμβάνει όρια κάλυψης αστικής & εργοδοτικής ευθύνης.

Ειδικότερα σημειώνεται ότι στα ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας της Εκδότριας έχει προβλεφθεί και ισχύει η εξής επέκταση: Η κάλυψη παραμένει σε ισχύ και κατά τη διάρκεια που πραγματοποιούνται οι αναγκαίες εργασίες συντήρησης και/ή επισκευής και/ή βελτίωσης των ασφαλισμένων αντικειμένων και έχουν σχέση με τη λειτουργία της επιχείρησης υπό την προϋπόθεση α) ότι τηρούνται όλες οι διαδικασίες προφύλαξης και ασφάλειας που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις περί πυροπροστασίας, και β) ύπαρξης ξεχωριστής πρόβλεψης στα ασφαλιστήρια συμβόλαια δυνάμει της οποίας καλύπτονται εργασίες που πραγματοποιούνται από την Εταιρεία, για εργασίες προϋπολογισμού μέχρι € 100.000,00 για όλα τα ακίνητα (πλην του συμβολαίου εμπορικών κινδύνων για το ακίνητο στην Μητροπόλεως, που καλύπτει εργασίες προϋπολογισμού μέχρι € 50.000,00), ενώ για εργασίες άνω του εν λόγω προϋπολογισμού θα πρέπει να ενημερώνεται η ασφαλιστική εταιρεία.

Παράλληλα, βάσει όρων μίσθωσης των συμβάσεων της Εταιρείας, στην πλειοψηφία των συμφωνητικών μίσθωσης των ακινήτων της Εταιρείας, ο εκάστοτε μισθωτής υποχρεούται να εξασφαλίζει και να διατηρεί με δικά του έξοδα, σύμβαση ασφάλισης αστικής ευθύνης που καλύπτει ζημιές για σωματικές βλάβες και κάθε υλική ζημία με ορισμένο ελάχιστο. Αναφορικά με τα ασφαλιστήρια συμβόλαια των ακινήτων της Εταιρείας, η Εταιρεία δηλώνει ότι συμμορφώνεται με τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν.2778/1999, και την υπ' αριθμόν 7/259/19.12.2002 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ως ισχύουν.

Σημειώνεται ότι το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο όλων των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της Εταιρείας καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης πιθανής ζημιάς συνεπεία ενός ιδιαίτερα εκτεταμένου εύρους ασφαλιστικών κινδύνων που υπερκαλύπτει τις απαιτήσεις της σχετικής απόφασης της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς ή, σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης του ακινήτου (ανοικοδόμηση της οικοδομής) και δεν υπάρχει όριο ποσού για την ασφαλιστική αποζημίωση καθώς και τη χρήση του ακινήτου (απώλεια ενοικίων) για δώδεκα (12) μήνες από την επέλευση της ζημιάς.

Τέλος, τα ασφαλιστήρια συμβόλαια της Εταιρείας, καλύπτουν την αστική ευθύνη λόγω πρόκλησης υλικών ζημιών και σωματικών βλαβών σε τρίτους όπου τρίτοι θεωρούνται οι μισθωτές και οι υπάλληλοι τους. Τόσο για τις υλικές ζημιές όσο και για τις σωματικές βλάβες, η κάλυψη η οποία παρέχεται περιλαμβάνει μια σειρά ευρύτατων επεκτάσεων με ετήσιο συνολικό ανώτατο όριο € 2.000.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1 ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΚ 14564 € 2.000.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΚΗΦΙΣΙΑΣ 7, ΤΚ 11523 ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗ € 2.000.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΕΡΜΟΥ 25-60 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 10563, € 2.000.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10557 € 2.000.000,00 για τα ακίνητα με δ/νση ΕΡΜΟΥ 58 - 60 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10563, ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ. 54640, ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 και ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ

59 € 2.000.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 και € 1.000.000,00 και για το ακίνητο με δ/νση ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 2 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 18-20, ΠΕΙΡΑΙΑΣ, ΤΚ 18531.

Η Εταιρεία έχει συνάψει ασφαλιστήρια συμβόλαια περιουσίας κατά παντός κινδύνου και απώλειας μισθωμάτων (για χρονικό διάστημα 12 μηνών από την επέλευση της ζημιάς) συνεπεία ζημιάς από ασφαλιζόμενο κίνδυνο, με την ασφαλιστική εταιρεία «ΑΙΓ». Συγκεκριμένα, για το ακίνητο με δ/νση ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1 ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΚ 14564 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 27/03/2023 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΚΗΦΙΣΙΑΣ 7, ΤΚ 11523 ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗ έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 30/01/2023 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΕΡΜΟΥ 25-60 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 10563 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 08/02/2023 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10557 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΕΡΜΟΥ 58 - 60 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10563 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ. 54640 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, για το ακίνητο με δ/νση ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 01/12/2022 - 30/01/2024, και για το ακίνητο με δ/νση ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 2 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 18-20, ΠΕΙΡΑΙΑΣ, ΤΚ 18531 έχει υπογράψει συμβόλαια αστικής ευθύνης και επιχειρηματικών κινδύνων με ισχύ τη χρονική περίοδο 27/08/2022 - 30/01/2024

Το ασφαλιζόμενο κεφάλαιο για τα ακίνητα της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των € 22.650.000,00 για το ακίνητο με δ/νση ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1 ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΚ 14564 13.936.000,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΚΗΦΙΣΙΑΣ 7, ΤΚ 11523 ΑΘΗΝΑ ΑΤΤΙΚΗ 33.952.636,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΕΡΜΟΥ 25-60 ΑΘΗΝΑ ΤΚ 10563 3.008.000,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10557 141.615,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΕΡΜΟΥ 58 - 60 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10563 616.800,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ. 54640 145.000,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 348.000,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59 1.296.092,00 € για το ακίνητο με δ/νση ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ ΤΚ. 54623 και 3.000.000,00 € και για το ακίνητο με δ/νση ΕΘΝΙΚΗΣ ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΩΣ 2 & ΤΣΑΜΑΔΟΥ 18-20, ΠΕΙΡΑΙΑΣ, ΤΚ 18531 και καλύπτει το πλήρες κόστος αποκατάστασης της ζημιάς και σε περίπτωση ολικής καταστροφής, το πλήρες κόστος αντικατάστασης τους (ανοικοδόμησης της οικοδομής). Η αξία εκτίμησης των ασφαλιζόμενων ακινήτων της 30.06.2023 είναι € 137,46 εκατ.

3.14 Διαθέσιμα Έγγραφα

Κατά τη διάρκεια ισχύος του Ενημερωτικού Δελτίου, ήτοι 12 μήνες από τη δημοσίευσή του, τα ακόλουθα έγγραφα, επί των οποίων δύναται να διενεργηθεί έλεγχος, θα βρίσκονται στη διάθεση του κοινού στην ιστοσελίδα της Εταιρείας <https://orilina.com/gr/content/enimerotika-deltia>

- Το πλέον πρόσφατο Καταστατικό της Εταιρείας.
- Το απόσπασμα του πρακτικού της Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 η οποία αποφάσισε, μεταξύ άλλων, την Αύξηση εξειδικεύοντας και .οριστικοποιώντας τους όρους αυτής καθώς και την με ημερομηνία 10.09.2023 έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς αυτήν.
- Το απόσπασμα του από 23.11.2023 πρακτικού του Δ.Σ. της Εταιρείας με το οποίο εξειδικεύτηκαν και οριστικοποιήθηκαν οι όροι της Δημόσιας Προσφοράς.
- Οι Ετήσιες Δημοσιευμένες Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις τις χρήσεις 2020, 2021, και 2022 καθώς και οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01 -30.06.2023 μαζί με τις

αντίστοιχες Εκθέσεις Ελέγχου του Ορκωτού Ελεγκτή-Λογιστή ενσωματώνονται στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο με τη μέθοδο της παραπομπής, σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στην ιστοσελίδα (<https://orilina.com/content/group-financial-statements>).

- Οι καταστάσεις επενδύσεων με ημερομηνία 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022, 30.06.2023 οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με όσα ορίζονται στο Ν.2778/1999, όπως ισχύει, και οι εκθέσεις ευρημάτων από την εκτέλεση προσυμφωνημένων διαδικασιών από την εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», που έχουν εκδοθεί για αυτές.
- Οι εκθέσεις εκτίμησης της αγοραίας αξίας των ακινήτων της Εταιρείας, που διενεργήθηκαν από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων» με ημερομηνία εκτίμησης την 30/06/2023.
- Η από 28.11.2023 Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου ορκωτού ελεγκτή λογιστή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (Αναθεωρημένο) «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης, επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας, που περιλαμβάνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, το συμπέρασμα της οποίας περιλαμβάνεται αυτούσιο στην ενότητα 4.1.2 «Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης» που συντάχθηκε από την ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών», βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000.
- Η από 28.11.2023 Επιστολή Νομικού Ελέγχου συνταχθείσα από τη δικηγορική εταιρεία «Σαρδελας – Πέτσας Δικηγορική Εταιρεία».
- Η από 28.11.2023 Έκθεση Ευρημάτων Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί επιλεγμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο με βάση το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 (Αναθεωρημένο) «Αναθέσεις Προσυμφωνημένων Διαδικασιών», συνταχθείσα από την ελεγκτική εταιρεία «Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών».

Επισημαίνεται ότι λοιπές πληροφορίες στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, πλην των ανωτέρω πληροφοριών που είναι διαθέσιμες στις παραπάνω αναφερόμενες διευθύνσεις, δεν αποτελούν μέρος του Ενημερωτικού Δελτίου.

4. ΣΗΜΕΙΩΜΑ ΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΤΙΤΛΟΥ**4.1 Ουσιώδεις Πληροφορίες****4.1.1 Λόγοι της προσφοράς και χρήση των εσόδων**

Σύμφωνα με την από 11.09.23 απόφαση της ΕΓΣ και την από 23.11.23 απόφαση του Δ.Σ., τα αντληθέντα κεφάλαια από την Αύξηση, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, ύψους έως € 30,6 εκατ., αφαιρουμένων των εκτιμώμενων δαπανών έκδοσης ύψους περίπου € 0,8 εκατ., ήτοι καθαρό ποσό αντληθέντων κεφαλαίων € 29,8εκατ., θα διατεθούν από την Εταιρεία εντός 3 ετών από την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου για τις ανάγκες χρηματοδότησης της υλοποίησης των επενδύσεων που έχει αναλάβει στο Μητροπολιτικό Πόλο Ελληνικού (βλ. αναλυτικά ενότητα 3.3.10.3 «Σκοπούμενες Επενδύσεις» του Εγγράφου Αναφοράς). Ειδικότερα:

1. € 27,3 εκατ. θα διατεθούν από την Εταιρεία εντός 36 μηνών για τους σκοπούς ανέγερσης συγκροτήματος πολυτελών κατοικιών συνολικής επιφάνειας ανωδομής που θα ξεπερνά τα 4.900τμ, με υπόγειους χώρους στάθμευσης και αποθήκες, σε συνολικό οικοπέδο επιφανείας 22.795,21 τμ. και
2. € 2,5 εκατ. θα διατεθούν από την Εταιρεία εντός 24 μηνών για την δεύτερη επένδυση που αφορά στην ανέγερση Ιδιωτικής Λέσχης Μελών συνολικής επιφάνειας ανωδομής 1.340τμ με υπόγειους βοηθητικούς χώρους σε οικοπέδο επιφανείας 24.553 τμ, όμορο με το οικοπέδο στο οποίο θα αναπτυχθούν οι πολυτελείς κατοικίες.

Συγκεκριμένα, τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια από την Αύξηση αναμένεται να διατεθούν ως εξής:

Ποσά σε € εκατ.	2024	2025	2026
1. Επένδυση πολυτελών κατοικιών Ελληνικού	12,5	14,4	0,4
2. Επένδυση Ιδιωτικής Λέσχης	2,5		

Σε περίπτωση που τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια που θα προκύψουν από την Αύξηση είναι χαμηλότερα από το μέγιστο ποσό των €29,8 εκατ., τα συνολικά καθαρά αντληθέντα κεφάλαια θα διατεθούν κατά προτεραιότητα στην υπό (1) χρήση ανωτέρω.

Το προϊόν της Αύξησης, έως την πλήρη διάθεσή του, θα επενδύεται σε βραχυπρόθεσμες τοποθετήσεις χαμηλού κινδύνου, όπως ενδεικτικά προθεσμιακές καταθέσεις.

Η Διοίκηση της Εταιρείας, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, τα άρθρα 4.1.2 και 4.1.3.9 του Κανονισμού του Χ.Α., καθώς και τις αποφάσεις 25/6.12.2017 του Δ.Σ. του Χ.Α. και 8/754/14.4.2016 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύουν, θα ενημερώνει το Χ.Α. καθώς και την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχετικά με τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων. Η ενημέρωση του επενδυτικού κοινού για τη διάθεση των αντληθέντων κεφαλαίων πραγματοποιείται μέσω της ηλεκτρονικής σελίδας του Χ.Α., της Εταιρείας και του Ημερήσιου Δελτίου Τιμών του Χ.Α., καθώς και, όπου απαιτείται, με τα μέσα που προβλέπονται στο Ν.3556/2007, όπως ισχύει.

Επιπλέον, η Εταιρεία για τυχόν τροποποιήσεις της χρήσης των αντληθέντων κεφαλαίων, καθώς και για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία, θα τηρήσει τα προβλεπόμενα από τις διατάξεις του άρθρου 22 του Ν. 4706/2020, όπως ισχύει, και θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, τους μετόχους, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Διοικητικό Συμβούλιο του Χ.Α., σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

4.1.2 Δήλωση για την Επάρκεια του Κεφαλαίου Κίνησης

Η Διοίκηση της Εταιρείας, δηλώνει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες, επαρκεί για τις τρέχουσες δραστηριότητές του.

Σημειώνεται ότι συντάχθηκε Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρείας για τους επόμενους 12 μήνες, η οποία διενεργήθηκε βάσει του Διεθνούς Προτύπου Ανάθεσης Εργασιών Διασφάλισης 3000 «Έργα Διασφάλισης Πέραν Ελέγχου ή Επισκόπησης Ιστορικής Οικονομικής Πληροφόρησης».

Η ελεγκτική Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών όπως περιγράφεται στην από 28.11.2023 έκθεσή της, και με βάση τα εφαρμοστέα κριτήρια, οριζόμενα ως εξής:

«Εφαρμοστέα Κριτήρια

Η Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης συντάσσεται από τη Διοίκηση της Εταιρίας, σύμφωνα με το Άρθρο 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 και το σημείο 3.1 του Παραρτήματος 11 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2019/980, όπως προβλέπεται από τις παραγράφους 128-165, που εμπεριέχονται στις κατευθυντήριες γραμμές της Ευρωπαϊκής Αρχής Κινητών Αξιών και Αγορών (European Securities and Markets Authority "ESMA", ESMA32-382-1138/04/03/2021), αναφορικά με τη συνεπή εφαρμογή του ανωτέρω Κανονισμού, στο πλαίσιο της εισαγωγής κινητών αξιών (Μετοχών) της Εταιρείας στο Χρηματιστήριο Αθηνών.»

εκφράζει το ακόλουθο συμπέρασμα:

«Κατά την γνώμη μας, η Δήλωση Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της Εταιρίας, η οποία καταλήγει ότι το κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες από την ημερομηνία υπογραφής της παρούσας έκθεσης διασφάλισης είναι επαρκές, έχει διατυπωθεί κατάλληλα από κάθε ουσιώδη άποψη και είναι εύλογα διατυπωμένη στην Ενότητα 4.1.2 "Δήλωση για την Επάρκεια Κεφαλαίου Κίνησης" του Ενημερωτικού Δελτίου, όπως ορίζεται από τα Εφαρμοστέα Κριτήρια.»

Η Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί της Δήλωσης Επάρκειας Κεφαλαίου Κίνησης της Διοίκησης της ORILINA Α.Ε.Ε.Α.Π. είναι έγγραφο στη διάθεση του κοινού βλέπε ενότητα 3.14 «Διαθέσιμα Έγγραφα».

Τα στοιχεία και οι πληροφορίες της προαναφερθείσας δήλωσης της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών περιλαμβάνονται στο Σημείωμα Μετοχικού Τίτλου με τη μορφή και στο πλαίσιο στο οποίο περιλαμβάνονται, κατόπιν σχετικής συναίνεσης της εν λόγω ελεγκτικής εταιρείας.

Η πληροφόρηση που περιέχεται στην προαναφερθείσα δήλωση της ελεγκτικής εταιρείας Deloitte Ανώνυμη Εταιρεία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών έχει αναπαραχθεί πιστά και δεν υπάρχουν παραλείψεις που θα καθιστούσαν τις αναπαραγόμενες πληροφορίες ανακριβείς ή παραπλανητικές.

4.1.3 Κεφαλαιοποίηση και Χρέος

Στους πίνακες που ακολουθούν, παρουσιάζονται η κεφαλαιακή διάρθρωση και το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου κατά την 30.06.2023, με βάση τα στοιχεία των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01-30.06.2023:

Κεφαλαιοποίηση και Χρέος	
(ποσά σε χιλ. €)*	30.06.2023
Τρέχον Χρέος	
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εγγυήσεις (Guaranteed)	-
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις (Secured) ^{(1), (2)}	207
Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις ⁽³⁾	9.908
Συνολικό Τρέχον Χρέος (1)	10.116
Μη Τρέχον Χρέος⁽³⁾	
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εγγυήσεις (Guaranteed)	-
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις (Secured) ^{(1), (4)}	7.219
Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις ⁽⁵⁾	779
Συνολικό Μη Τρέχον Χρέος (2)	7.997

Ίδια Κεφάλαια Ομίλου	
Μετοχικό Κεφάλαιο	105.000
Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	-
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	1.663
Αποθεματικά ⁽⁶⁾	263
Συσσωρευμένα Κέρδη ⁽⁷⁾	15.574
Ίδια Κεφάλαια Μεριδιούχων (3)	122.500
Ολικό Σύνολο (4) = (1) + (2) + (3)	140.613

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Ετήσιες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του 2022.

- 1) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εμπράγματες εξασφαλίσεις των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 13 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των Εξαμηνιαίων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 και την ενότητα 3.13.3 «Δανειακές συμβάσεις».
- 2) Οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις αφορούν βραχυπρόθεσμα ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια.
- 3) Οι Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις αφορούν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Το εν λόγω ποσό περιλαμβάνει το κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις», καθώς και το κονδύλι «Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις», όπως αποτυπώνονται στις οικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023. Ειδικότερα το κονδύλι «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις», περιλαμβάνει υποχρεώσεις προς τους προμηθευτές ύψους €8.921 χιλ., χαρτόσημο και λοιποί φόροι ύψους €100 χιλ., έξοδα χρήσης δεδουλευμένα ύψους €265 χιλ., βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις ύψους €332 χιλ. και λοιπές υποχρεώσεις ύψους €14 χιλ. Το συνολικό ύψους του κονδυλιού «Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις» ανέρχεται σε €9.632 χιλ. Το συνολικό ύψους του κονδυλιού «Τρέχουσες Φορολογικές Υποχρεώσεις» ανέρχεται σε €276 χιλ.
- 4) Οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις με Εξασφαλίσεις αφορούν μακροπρόθεσμα ομολογιακά και τραπεζικά δάνεια.
- 5) Οι Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις χωρίς Εγγυήσεις και Εξασφαλίσεις αφορούν τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16. Ειδικότερα το ποσό αυτό αφορά ληφθείσες εγγυήσεις από εκμισθώσεις κτιρίων και μεταφορικών μέσων.
- 6) Το συνολικό ποσό περιλαμβάνει το Τακτικό Αποθεματικό ύψους € 245 χιλ. και τα αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία ύψους €18 χιλ.
- 7) Δεν περιλαμβάνονται οι (Ζημίες)/Κέρδη εις νέον της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023

Κατάσταση Χρέους του Ομίλου	
(ποσά σε χιλ. €)*	30.06.2023
A. Ταμείο ⁽¹⁾	6
B. Ταμειακά ισοδύναμα ⁽²⁾	6.926
Γ. Εμπορεύσιμα Χρεόγραφα	-
Δ. Ρευστότητα (A + B + Γ)	6.933
E. Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Απαιτήσεις	1.060
ΣΤ. Βραχυπρόθεσμες Δανειακές Υποχρεώσεις	-
Z. Βραχυπρόθεσμο Μέρος Μακροπρόθεσμων Υποχρεώσεων ⁽³⁾	207
H. Λοιπές Βραχυπρόθεσμες Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις	9.908
Θ. Σύνολο Βραχυπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ΣΤ + Z+H) ⁽⁴⁾	10.116
I. Καθαρό Βραχυπρόθεσμο Χρέος (Θ - Δ - E)	2.123
K. Μακροπρόθεσμες Τραπεζικές Υποχρεώσεις	-
Λ. Ομολογιακά δάνεια	7.219
M. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις ⁽⁵⁾	778
N. Σύνολο Μακροπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (K+Λ+M)	7.997
Ξ. Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος (I + N)	10.120

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Πηγή: Εξαμηνιαίες Δημοσιευμένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023

- (1) Στις καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα περιλαμβάνονται και καταθέσεις σε Γεν ποσού ύψους 89.600 χιλ. Γιέν ήτοι € 570 χιλ..
- (2) Στο εν λόγω ποσό περιλαμβάνονται καταθέσεις όψεως ύψους €6.922 χιλ. και επιταγές εισπρακτέες ύψους €4 χιλ.
- (3) Αφορούν βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στα πλαίσια της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.
- (4) Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τις παρασχεθείσες εμπράγματα εξασφαλίσεις των τραπεζικών υποχρεώσεων, βλέπε σημείωση 13 «Δανειακές Υποχρεώσεις» των Εξαμηνιαίων Δημοσιευμένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου 01.01.2023 – 30.06.2023 και την ενότητα 3.13.3 «Δανειακές συμβάσεις».
- (5) Αφορούν τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις για μισθώματα κτιρίων (γραφεία Εταιρείας) και μεταφορικών μέσων, τις οποίες αναγνώρισε ο Όμιλος, στο πλαίσιο της πλήρους εφαρμογής του ΔΠΧΑ 16.

Όπως παρουσιάζεται στον ανωτέρω πίνακα, κατά την 30.06.2023 η ρευστότητα του Ομίλου ανήλθε σε € 6.933 χιλ. ενώ το καθαρό βραχυπρόθεσμο χρηματοοικονομικό χρέος σε € 2.123 χιλ.

Τα συνολικά δανειακά κεφάλαια ανέρχονταν σε € 7.426 χιλ. εκ των οποίων ποσό € 7.219 χιλ. αφορούσε μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις (τραπεζικά και ομολογιακά δάνεια) και ποσό € 207 χιλ. βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις.

Το καθαρό συνολικό χρηματοοικονομικό χρέος του Ομίλου κατά την 30.06.2023 διαμορφώθηκε σε € 10.120 χιλ. Η Διοίκηση της Εταιρείας δηλώνει ότι δεν έχει επέλθει σημαντική αλλαγή στην «Κεφαλαιακή Διάρθρωση» και το «Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος» από την 01.07.2023 έως και την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, πλην:

- της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου βάσει της από 11.09.2023 Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας. Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται σε € 91.350 χιλ., και τα Αποθεματικά διαμορφώνονται σε € 13.913 χιλ.
- της περαιτέρω έκδοσης ομολογιών την 24.10.23 ποσού της τάξεως των € 7.500 χιλ από το Κοινό Ομολογιακό Δάνειο ποσού μέχρι €50.000 χιλ., που σύναψε η Εταιρεία με την Τράπεζα Eurobank στις 14.12.2022. Κατά την ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, το Ομολογιακό Δάνειο ανέρχεται σε € 14.900 χιλ., και το σύνολο των Μακροπρόθεσμων Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων σε € 15.622 χιλ. Ως εκ τούτου, το Καθαρό Συνολικό Χρηματοοικονομικό Χρέος ανέρχεται σε € 12.682 χιλ. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν αναμένει να επηρεαστεί ουσιωδώς το καθαρό χρηματοοικονομικό χρέος της από ενδεχόμενες υποχρεώσεις. Σημειώνεται ότι δεν υπάρχουν διοικητικές, δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες κατά της Εταιρείας, που να μπορούν να έχουν σημαντικές αρνητικές επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου (βλέπε ενότητα 3.8 «Δικαστικές και Διαιτητικές Διαδικασίες»).

Για την πληροφόρηση της παρούσας ενότητας έχουν διενεργηθεί προσυμφωνημένες διαδικασίες από την ελεγκτική εταιρεία Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών, σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 Αναθεωρημένο, όπως περιγράφονται στην από 28.10.2023 έκθεσή τους προσυμφωνημένων διαδικασιών.

4.1.4 Συμφέροντα των Φυσικών και Νομικών Προσώπων που συμμετέχουν στην έκδοση/προσφορά

Η Τράπεζα Optima bank A.E. ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με το βασικό μέτοχο της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

- i. Ως Σύμβουλος Έκδοσης και Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης»),
- ii. Η ίδια έχει συνάψει ή/και ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικές εργασίες και επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο

μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι την 28.11.2023 δεν υπήρχε υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), ανάμεσα στην «Τράπεζα Optima bank A.E.» και τον Όμιλο.

Επίσης, δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων δανειακών και συμβάσεων παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, μέσω των οποίων διενεργούνται τραπεζικές και χρηματιστηριακές ή άλλες συναλλαγές σε χρηματοπιστωτικά μέσα, χωρίς όμως αυτές οι συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii. Η «Τράπεζα Optima bank A.E.», με ημερομηνία αναφοράς την 28.11.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας

iv. Η «Τράπεζα Optima bank A.E.», δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.

Iv. Η «Τράπεζα Optima bank A.E.», δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της ORILINA PROPERTIES.

v. Η «Τράπεζα Optima bank A.E.» δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES και δεν διατηρεί μετοχές της ORILINA PROPERTIES στο χαρτοφυλάκιο της.

vi. Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της «Τράπεζα Optima bank A.E.».

Η ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ ως Κύριος Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση της κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με το βασικό μέτοχο της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i) ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),

ii) Η ίδια δεν έχει συνάψει αλλά ενδέχεται να συνάψει στο μέλλον συμβάσεις για επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους είτε με την Εκδότρια είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες για τις οποίες λαμβάνουν ή/και ενδέχεται να λάβουν στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», Την 28.11.2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακής Α.Ε.Π.Ε.Υ.», με την εταιρεία ORILINA PROPERTIES.

Επίσης, η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii) Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», με ημερομηνία αναφοράς την 28.11.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας

iv) Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.

iv) Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της ORILINA PROPERTIES.

v) Η «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ» δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES και δεν διατηρεί μετοχές της ORILINA PROPERTIES στο χαρτοφυλάκιο της.

vi) Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της «ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακής Α.Ε.Π.Ε.Υ.».

Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ, ως Κύριος Ανάδοχος, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση τις κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν η ίδια κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με βασικούς μετόχους της Εκδότριας, δηλώνει ότι δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και τη δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής και επενδυτικών ή/και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i) ως Κύριος Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες

Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),

ii) η ίδια έχει παράσχει ή/και ενδέχεται να παρέχει στο μέλλον υπηρεσίες επενδυτικής τραπεζικής και άλλες επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, είτε με την Εταιρεία είτε με συνδεδεμένες με αυτήν εταιρείες, για τις οποίες λαμβάνει ή/και ενδέχεται να λάβει στο μέλλον αμοιβές ή/και προμήθειες.

Σημειώνεται ότι η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν έχει συνάψει, με ημερομηνία αναφοράς 28.11.2023, δανειακές και λοιπές χρηματοοικονομικές συμβάσεις με την Εταιρεία ORILINA PROPERTIES.

Επίσης, η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή/και παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii) Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν κατείχε, με ημερομηνία αναφοράς 28.11.2023, μετοχές της Εταιρείας.

iv) Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.

v) Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της ORILINA PROPERTIES.

vi) Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ δεν ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES και δεν διατηρεί μετοχές της ORILINA PROPERTIES στο χαρτοφυλάκιο της.

Η Λεων Δεπόλας Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ, ως Ανάδοχος, δηλώνει ότι, λαμβάνοντας υπόψιν ως κριτήριο την παροχή οποιασδήποτε αμοιβής από την Εταιρεία για παροχή υπηρεσιών, καθώς και τα εξής κριτήρια με βάση της κατευθυντήριες γραμμές της ESMA: (α) εάν κατέχει μετοχικούς τίτλους της Εκδότριας ή θυγατρικών της, (β) εάν έχει άμεσο ή έμμεσο οικονομικό συμφέρον το οποίο βασίζεται στην επιτυχία της Έκδοσης, ή (γ) εάν έχει κάποια συμφωνία με το βασικό μέτοχο της Εκδότριας, δεν έχει συμφέροντα ή συγκρουόμενα συμφέροντα που να επηρεάζουν σημαντικά την Έκδοση και δημόσια προσφορά. Επιπρόσθετα, στο πλαίσιο εκτέλεσης υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής, τραπεζικών εργασιών και επενδυτικών και παρεπόμενων υπηρεσιών, αναφέρει ότι:

i) ως Ανάδοχος θα λάβει αμοιβές που σχετίζονται με την Έκδοση (βλ. ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου),

ii) Την 24/11/2023, δεν υφίσταται ανεξόφλητο υπόλοιπο πιστοδοτικών συμβάσεων (δάνεια, κάρτες, εγγυητικές επιστολές), μεταξύ της «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» με την εταιρεία ORILINA PROPERTIES.

Επίσης, η «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.», δεν έχει οποιαδήποτε συμφωνία με τους βασικούς μετόχους της Εταιρείας, πλην ενδεχόμενων συμβάσεων, στο πλαίσιο των οποίων παρέχονται επενδυτικές ή παρεπόμενες υπηρεσίες κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους, χωρίς όμως αυτές οι συμβάσεις και οι συναφείς συναλλαγές να σχετίζονται με την παρούσα Έκδοση.

iii) Η «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.», με ημερομηνία αναφοράς την 28.11.2023, δεν κατείχε μετοχές της Εταιρείας

iv) Η «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» δεν έχει συνάψει συμβόλαιο ανταλλαγής επιτοκίων με την Εταιρεία.

vi) Η «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» δεν έχει συνάψει συμβάσεις ενεχύρου πελατείας σε χρηματιστηριακά παράγωγα της ORILINA PROPERTIES.

vii) Η ΚΥΚΛΟΣ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ μετά την Έκδοση θα ενεργεί ως Ειδικός Διαπραγματευτής για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES και θα διατηρεί μετοχές της ORILINA PROPERTIES στο χαρτοφυλάκιο της.

viii) Σημειώνεται ότι τα αντληθέντα κεφάλαια της Αύξησης δεν θα κατευθυνθούν σε αποπληρωμή δανεισμού της «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.»

Τα φυσικά πρόσωπα που απασχολούνται στην «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ Α.Ε.Π.Ε.Υ.» και σχετίζονται με την Έκδοση δεν κατέχουν μετοχές της Εταιρείας.

δ) δεν θα γίνουν πράξεις σταθεροποίησης σύμφωνα με τον Κανονισμό (ΕΕ) 596/2014 και των διατάξεων των άρθρων 5-8 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 2016/1052 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου όσον αφορά τα ρυθμιστικά τεχνικά πρότυπα για τις προϋποθέσεις που εφαρμόζονται σε προγράμματα επαναγοράς και μέτρα σταθεροποίησης.

4.1.5 Δαπάνες Έκδοσης

Οι συνολικές δαπάνες της Έκδοσης (μη περιλαμβανομένου ΦΠΑ) εκτιμώνται σε ποσό έως €808 χιλ. με βάση την Ανώτατη Τιμή Διάθεσης και σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα καλυφθούν από τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια της Έκδοσης, και αναλύονται ως εξής:

- Ποσό έως €559 χιλ. για τις προμήθειες Αναδοχής και Διάθεσης των Μετοχών, για την αμοιβή του Συμβούλου Έκδοσης και για τις προμήθειες Συντονισμού.
- Ποσό έως €21 χιλ. ως τέλος υπέρ της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- Ποσό έως €31 χιλ. υπέρ Χ.Α. και υπέρ Ελληνικού Κεντρικού Αποθετηρίου Τίτλων.
- Ποσό έως €16 χιλ. υπέρ του Χ.Α. για τη χρήση Η.Β.Ι.Π.
- Ποσό έως €134 χιλ. για δαπάνες που σχετίζονται με τους έκτακτους ελέγχους (Οικονομικός και Νομικός Έλεγχος).
- Ποσό έως €30 χιλ. για λοιπές δαπάνες που σχετίζονται με την Έκδοση, όπως κόστος εκτύπωσης και διανομής του Ενημερωτικού Δελτίου, προβολή της Έκδοσης κ.λπ.

Σημειώνεται ότι τα ανωτέρω ποσά έχουν υπολογιστεί κατά προσέγγιση και αποτελούν εκτίμηση του ύψους στο οποίο δύνανται να ανέλθουν οι δαπάνες της Έκδοσης, οι οποίες ενδέχεται να διαφέρουν από την ως άνω εκτίμηση. Η Εταιρεία δε χρεώνει έξοδα της Δημόσιας Προσφοράς στους επενδυτές.

Κατόπιν αφαίρεσης των ανωτέρω δαπανών τα καθαρά αντληθησόμενα κεφάλαια της Έκδοσης, υπό την προϋπόθεση της πλήρους κάλυψης της Αύξησης, θα ανέλθουν σε €29,8 εκατ.

4.2 Πληροφορίες για τις Μετοχές που εισάγονται προς διαπραγμάτευση

Οι Μετοχές της Εταιρείας είναι κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ, έχουν εκδοθεί βάσει των διατάξεων του Ν.4548/2018, του Ν.2778/1999 και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Οι Νέες Μετοχές είναι επίσης κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου εκπεφρασμένες σε Ευρώ,

Οι Νέες Μετοχές εκδίδονται με βάση την απόφαση της Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023, που αποφάσισε την Αύξηση και τους όρους της κατ' εφαρμογή των διατάξεων του Ν.4548/2018, της χρηματιστηριακής νομοθεσίας και του Καταστατικού της Εταιρείας.

Την 24.10.2023 καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ., με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης (ΚΑΚ) 3829424 η από 11.09.2023 απόφαση της Ε.Γ.Σ. της Εταιρείας για την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, σχετικά με το μετοχικό κεφάλαιο, λόγω της Αύξησης, σύμφωνα με την ίδια απόφασή της Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023.

Ο κωδικός ISIN (International Securities Identification Number / Διεθνής Αριθμός Αναγνώρισης Τίτλων) της μετοχής είναι, κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, GRS535003008 και το σύμβολο διαπραγμάτευσής της είναι «ΟΡΙΛΙΝΑ/ Λατ. Κωδικός ORILINA».

Οι Μετοχές θα εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, αφού προηγουμένως θα αποϋλοποιηθούν. Η ημερομηνία εισαγωγής θα καθορισθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας και η τιμή έναρξης θα ισούται με την Τιμή Διάθεσης. Η μονάδα διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α. θα είναι ο άυλος τίτλος μιας (1) κοινής ονομαστικής Μετοχής.

Η διαπραγμάτευση των Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις.

Η καταχώρηση των Μετοχών στο Σ.Α.Τ. και η τήρηση του αρχείου των άυλων Μετοχών διενεργείται από το Ελληνικό Κεντρικό Αποθετήριο Τίτλων Α.Ε. (ΕΛ.Κ.Α.Τ.), υπό την ιδιότητα του Διαχειριστή του Σ.Α.Τ., σύμφωνα με την Απόφαση Η.Β.Ι.Π. και τον Κανονισμό Λειτουργίας Συστήματος Άυλων Τίτλων, περιλαμβανομένων και των αποφάσεων της ΕΛ.Κ.Α.Τ. που εκδίδονται σε εφαρμογή του, όπως εκάστοτε ισχύουν. Η εκκαθάριση των

συναλλαγών επί των Μετοχών θα διενεργείται από την Ε.Τ.Ε.Κ., σύμφωνα με τον Κανονισμό Εκκαθάρισης Συναλλαγών επί Κινητών Αξιών σε Λογιστική Μορφή, ως εκάστοτε ισχύει. Για όσο χρόνο οι Μετοχές αποτελούν αντικείμενο χρηματιστηριακής διαπραγμάτευσης, οι μέτοχοι θα πρέπει να έχουν ενεργοποιήσει Μεριδα Επενδυτή και Λογαριασμό Αξιών στο Σ.Α.Τ.

Σημειώνεται, ότι δεν υφίστανται περιορισμοί στην ελεύθερη μεταβίβαση των Μετοχών της Εταιρείας ούτε από το Καταστατικό της, ούτε από συμφωνίες μετόχων ούτε από αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της.

Οι Μετοχές δεν έχουν ρήτρες εξαγοράς ούτε και ρήτρες μετατροπής. Επισημαίνεται ότι, δεν υπάρχουν δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς ή/και κανόνες υποχρεωτικής εκχώρησης και υποχρεωτικής εξαγοράς των κινητών αξιών της Εταιρείας. Επίσης, δεν έχουν εκδοθεί κανενός είδους ομολογίες μετατρέψιμες σε Μετοχές ή συμμετέχουσες στα κέρδη, ούτε κοινοί ή εξαιρετικοί ιδρυτικοί τίτλοι. Οι Μετοχές δεν βαρύνονται με κανένα δικαίωμα εμπράγματο ή ενοχικό ή απαίτηση τρίτου και είναι ελεύθερες κάθε είδους προνομίου.

Δεν υφίστανται δεσμευτικές προσφορές εξαγοράς των υφιστάμενων Μετοχών ή των μετοχών που πρόκειται να εκδοθούν δυνάμει της Αύξησης και δεν υφίστανται κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου ούτε υπήρξαν κατά την εξεταζόμενη περίοδο δημόσιες προτάσεις τρίτων για την εξαγορά των κοινών μετοχών της Εταιρείας.

Η Εταιρεία, δυνάμει σχετικής απόφασης της Ε.Γ.Σ της 11.09.2023, όρισε, με τις από 25.09.2023 συμβάσεις ειδικής διαπραγμάτευσης ως ειδικούς διαπραγματευτές για τις Μετοχές έκδοσής της που πρόκειται να εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών (ΧΑ) και υπό την αίρεση της Εισαγωγής: (α) την εταιρεία «ΛΕΩΝ ΔΕΠΟΛΑΣ ΧΡΗΜΑΤΙΣΤΗΡΙΑΚΗ ΑΕΠΕΥ» και (β) την εταιρεία «Eurobank Equities ΑΕΠΕΥ». Η αρχική διάρκεια των ως άνω συμβάσεων έχει οριστεί σε ένα (1) έτος από την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α (με δυνατότητα αυτόματης ανανέωσης). Οι υπηρεσίες της ειδικής διαπραγμάτευσης διέπονται από τους ειδικότερους όρους της κάθε σύμβασης και τις σχετικές διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και ιδίως του ν.4514/2018 και του Κανονισμού του ΧΑ. Η ανάθεση της ειδικής διαπραγμάτευσης κοινοποιείται και στο ΧΑ.

4.3 Δικαιώματα μετόχων

4.3.1 Γενικά

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας, που πηγάζουν από τη Μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της Μετοχής. Κάθε Μετοχή της Εταιρείας ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο Ν.4548/2018 και το Καταστατικό της Εταιρείας, της Εταιρείας, το οποίο δεν περιέχει αυστηρότερες διατάξεις από αυτές που προβλέπει ο Ν.4548/2018 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει. Οι μετοχές είναι αδιαίρετες. Σε περίπτωση συγκυριότητας μετοχής, τα δικαιώματα των συγκυρίων ασκούνται μόνο από έναν κοινό αντιπρόσωπο. Οι συγκύριοι της μετοχής ευθύνονται από κοινού και εις ολόκληρον για την εκπλήρωση των υποχρεώσεων που απορρέουν από αυτή. Αν δεν οριστεί κοινός αντιπρόσωπος, η μετοχή δεν μπορεί να εκπροσωπηθεί και αναστέλλεται η άσκηση των δικαιωμάτων που απορρέουν από αυτή.

Οι μέτοχοι συμμετέχουν στα κέρδη της Εταιρείας σύμφωνα με το νόμο 4548/2018 και τις διατάξεις του Καταστατικού της. Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από κάθε μετοχή ακολουθούν αυτή σε οποιονδήποτε καθολικό ή ειδικό διάδοχο του μετόχου.

Το Καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή προνόμια υπέρ συγκεκριμένων μετόχων ούτε περιορισμούς κατά συγκεκριμένων μετόχων, πέραν αυτών που ορίζονται από την ισχύουσα νομοθεσία.

Η Εταιρεία έχει εκδώσει μόνο κοινές ονομαστικές μετά ψήφου Μετοχές. Σημειώνεται ότι η απόκτηση κάθε Μετοχής της Εταιρείας συνεπάγεται αυτοδικαίως την αποδοχή από τον κύριο αυτής του Καταστατικού της Εταιρείας και των νόμιμων αποφάσεων της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων και του Διοικητικού Συμβουλίου.

Οι μέτοχοι ασκούν τα σχετικά με τη διοίκηση της Εταιρείας δικαιώματά τους μόνο με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση.

Οι μέτοχοι έχουν δικαίωμα προτίμησης σε κάθε μελλοντική αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο μετοχικό κεφάλαιο, όπως ορίζεται στο άρθρο 26 του Ν.4548/2018. Η ευθύνη των μετόχων περιορίζεται μέχρι του ποσού της ονομαστικής αξίας των Μετοχών που κατέχουν. Οι Μέτοχοι, κληρονόμοι, καθολικοί και ειδικοί διάδοχοι ή δανειστές κάποιου Μετόχου δεν μπορούν σε καμία

περίπτωση να προκαλέσουν κατάσχεση ή σφράγιση των βιβλίων ή γραφείων ή καταστημάτων και γενικά των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας, αντίθετα είναι υποχρεωμένοι να συμμορφώνονται στις νομικές αποφάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Δέκα (10) ημέρες πριν από την Τακτική Γενική Συνέλευση, η Εταιρεία θέτει στη διάθεση των μετόχων της τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της, καθώς και τις σχετικές εκθέσεις του Διοικητικού Συμβουλίου και των ελεγκτών της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 1 του Ν.4548/2018). Η εν λόγω υποχρέωση εκπληρώνεται με την ανάρτηση των σχετικών στοιχείων στην ιστοσελίδα της Εταιρείας (άρθρο 123 παρ. 2 του Ν.4548/2018).

Κάθε Μέτοχος, οπουδήποτε και αν κατοικεί, για τις σχέσεις του με την Εταιρεία υπόκειται στην ελληνική νομοθεσία και κάθε διαφορά μεταξύ της Εταιρείας αφ' ενός, και των μετόχων αφετέρου, υπάγεται στην αρμοδιότητα των ελληνικών δικαστηρίων, η δε Εταιρεία ενάγεται μόνο ενώπιον των δικαστηρίων της έδρας της.

4.3.2 Δικαίωμα μερίσματος

Δικαιούχοι του μερίσματος είναι οι εγγεγραμμένοι στα αρχεία του Σ.Α.Τ. κατά την ημερομηνία προσδιορισμού των δικαιούχων μερίσματος (record date) όπως αυτή θα προσδιορίζεται από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων. Το δικαίωμα είσπραξης μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Ελληνικό Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από το τέλος του έτους κατά το οποίο εγκρίθηκε από την Τακτική Γενική Συνέλευση ο ισολογισμός της χρήσης και λήφθηκε η απόφαση περί διανομής μερίσματος. Σύμφωνα με την υπ' αριθμόν Ε 2128/08.07.2019 της ΑΑΔΕ, Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης, Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας, Τμήμα Β', με θέμα «Παραγραφή απαιτήσεων από μερίσματα κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 1 του ν.δ. 1195/1942», η πενταετής παραγραφή της απαίτησης από μερίσματα υπέρ του Δημοσίου διακόπτεται όταν κατά τη διάρκειά της ο υπόχρεος (ανώνυμη εταιρεία) αναγνωρίσει την απαίτηση αυτή του δικαιούχου του μερίσματος με οποιονδήποτε τρόπο, όπως για παράδειγμα μεταφέροντας το ποσό του οφειλόμενου μερίσματος από τον λογαριασμό 53.01 «Μερίσματα πληρωτέα» σε πίστωση του προσωπικού λογαριασμού του δικαιούχου του μερίσματος μετόχου και ενημερώνοντας σχετικά τον δικαιούχο.

Για περαιτέρω πληροφορίες ως προς τη μερισματική πολιτική βλέπε ενότητα 3.7.7 «Μερισματική Πολιτική».

4.3.3 Δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση

Κάθε Μετοχή παρέχει δικαίωμα μιας ψήφου στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας. Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας. Οι νόμιμες αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης είναι υποχρεωτικές για όλους τους μετόχους και τους απόντες και τους διαφωνούντες. Κάθε μέτοχος δικαιούται να μετέχει στη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας είτε αυτοπροσώπως είτε μέσω αντιπροσώπων. Αντιπρόσωπος που ενεργεί για περισσότερους μετόχους μπορεί να ψηφίζει διαφορετικά για κάθε μέτοχο. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ωστόσο, αν ο μέτοχος κατέχει μετοχές εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει το μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με ορισμένη γενική συνέλευση.

Σύμφωνα με το άρθρο 18 του Καταστατικού της Εταιρείας, στη Γενική Συνέλευση (αρχική και επαναληπτική) μπορεί να συμμετάσχει κάθε μέτοχος, ο οποίος έχει και αποδεικνύει την ιδιότητα αυτή κατά την ημέρα διεξαγωγής της γενικής συνέλευσης.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., στη Γενική Συνέλευση (αρχική συνεδρίαση και επαναληπτική) θα μπορεί να συμμετάσχει το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της πέμπτης ημέρας πριν από την ημέρα της αρχικής συνεδρίασης της Γενικής Συνέλευσης (ημερομηνία καταγραφής). Η ως άνω ημερομηνία καταγραφής ισχύει και στην περίπτωση εξ αναβολής ή επαναληπτικής συνεδρίασης, με την προϋπόθεση, ότι η εξ αναβολής ή επαναληπτική συνεδρίαση δεν απέχει περισσότερο από τριάντα ημέρες (30) από την ημερομηνία καταγραφής. Αν αυτό δεν συμβαίνει ή αν για την περίπτωση της επαναληπτικής γενικής συνέλευσης δημοσιεύεται νέα πρόσκληση, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στο άρθρο 130 του Ν. 4548/2018, συμμετέχει στη γενική συνέλευση το πρόσωπο που έχει τη μετοχική ιδιότητα κατά την έναρξη της τρίτης ημέρας πριν από την ημέρα της εξ αναβολής ή της επαναληπτικής γενικής συνέλευσης. Η απόδειξη της μετοχικής ιδιότητας

μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και πάντως βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η εταιρεία από το ΕΛ.Κ.Α.Τ., εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο ΕΛ.Κ.Α.Τ. σε κάθε άλλη περίπτωση. Επίσης μέτοχοι που έχουν δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση μπορούν να αντιπροσωπευτούν σ' αυτήν από πρόσωπο που έχουν εξουσιοδοτήσει νόμιμα. Ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση αντιπροσώπου και η κοινοποίησή τους στην Εταιρεία μπορούν να γίνονται και με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην εταιρεία, το αργότερο πριν από τη Γενική Συνέλευση. Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο χρηματιστήριο, ο διορισμός και η ανάκληση ή αντικατάσταση του εκπροσώπου ή αντιπροσώπου γίνονται εγγράφως ή με ηλεκτρονικά μέσα και υποβάλλονται στην εταιρεία σαράντα οκτώ (48) τουλάχιστον ώρες πριν από την ορισθείσα ημερομηνία συνεδρίασης της συνέλευσης. Η κοινοποίηση του διορισμού και της ανάκλησης ή της αντικατάστασης αντιπροσώπου με ηλεκτρονικά μέσα μπορεί να γίνει με αποτελεσματική μέθοδο κοινοποίησης, όπως το ηλεκτρονικό ταχυδρομείο ή άλλη ισοδύναμη. Κάθε μέτοχος μπορεί να διορίζει μέχρι τρεις (3) αντιπροσώπους. Ωστόσο, αν ο μέτοχος κατέχει μετοχές εταιρείας, οι οποίες εμφανίζονται σε περισσότερους του ενός λογαριασμούς αξιών, ο περιορισμός αυτός δεν εμποδίζει το μέτοχο να ορίζει διαφορετικούς αντιπροσώπους για τις μετοχές που εμφανίζονται στον κάθε λογαριασμό αξιών σε σχέση με ορισμένη γενική συνέλευση. Η παροχή πληρεξουσιότητας είναι ελεύθερα ανακλητή.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., ο αντιπρόσωπος μετόχου υποχρεούται να γνωστοποιεί στην εταιρεία πριν από την έναρξη της συνεδρίασης της γενικής συνέλευσης, κάθε συγκεκριμένο γεγονός, το οποίο μπορεί να είναι χρήσιμο στους μετόχους για την αξιολόγηση του κινδύνου να εξυπηρετήσει ο αντιπρόσωπος άλλα συμφέροντα πλην των συμφερόντων του μετόχου. Κατά την έννοια της παρούσας παραγράφου μπορεί να προκύπτει σύγκρουση συμφερόντων ιδίως όταν ο αντιπρόσωπος:

- α) είναι μέτοχος που ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα η οποία ελέγχεται από το μέτοχο αυτόν,
- β) είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου ή εν γένει της διοίκησης της εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας,
- γ) είναι υπάλληλος ή ελεγκτής της εταιρείας ή μετόχου που ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας ή άλλου νομικού προσώπου ή οντότητας που ελέγχεται από μέτοχο ο οποίος ασκεί τον έλεγχο της εταιρείας,
- δ) είναι σύζυγος ή συγγενής πρώτου βαθμού με ένα από τα φυσικά πρόσωπα των περιπτώσεων α έως γ.

Μετά την εισαγωγή των μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α., ο αντιπρόσωπος του μετόχου αρχειοθετεί τις οδηγίες ψήφου για ένα (1) τουλάχιστον έτος, από την ημερομηνία της γενικής συνέλευσης ή, σε περίπτωση αναβολής αυτής, της τελευταίας επαναληπτικής συνέλευσης στην οποία έκανε χρήση του πληρεξουσίου.

Μέτοχοι, που δεν συμμορφώνονται με τις διατάξεις του καταστατικού που αναφέρονται στις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 18 του Καταστατικού ή με την προθεσμία της παραγράφου 4 του άρθρου 128 του Ν. 4548/2018, μετέχουν στη γενική συνέλευση, εκτός αν η γενική συνέλευση αρνηθεί τη συμμετοχή αυτή για σπουδαίο λόγο που δικαιολογεί την άρνησή της. Στο Καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέει από τις Μετοχές της.

4.3.4 Δικαίωμα προτίμησης παλαιών μετόχων

Σύμφωνα με το άρθρο 26 του Ν.4548/2018, σε κάθε περίπτωση αύξησης του κεφαλαίου, που δεν γίνεται με εισφορά σε είδος, καθώς και σε περίπτωση έκδοσης ομολογιών με δικαίωμα μετατροπής σε Μετοχές, παρέχεται δικαίωμα προτίμησης σε ολόκληρο το νέο κεφάλαιο ή το ομολογιακό δάνειο, υπέρ των μετόχων που υφίστανται κατά το χρόνο της έκδοσης, ανάλογα με τη συμμετοχή τους στο υφιστάμενο κεφάλαιο. Με το άρθρο 6Γ' του Καταστατικού της Εταιρείας το δικαίωμα προτίμησης επεκτείνεται και σε περιπτώσεις αύξησης με εισφορά σε είδος.

Το δικαίωμα προτίμησης ασκείται μέσα στην προθεσμία, την οποία όρισε το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση. Η προθεσμία αυτή, με την επιφύλαξη τήρησης της προθεσμίας καταβολής του κεφαλαίου, όπως ορίζεται στο άρθρο 7 του Καταστατικού και το άρθρο 20 του Ν.4548/2018, δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δεκατεσσάρων (14) ημερών. Στην περίπτωση της παραγράφου 2 του άρθρου 6Α' του Καταστατικού και της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, ήτοι σε περίπτωση που η Γενική Συνέλευση εξουσιοδοτήσει το Διοικητικό Συμβούλιο να προσδιορίσει την τιμή διάθεσης των Μετοχών, η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης δεν αρχίζει πριν από τη λήψη της απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου για τον προσδιορισμό της τιμής διάθεσης των νέων Μετοχών. Σε περίπτωση κατά την οποία το όργανο της Εταιρείας που αποφάσισε την αύξηση του κεφαλαίου παρέλειψε να ορίσει προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, την προθεσμία αυτή ορίζει με απόφασή του το Διοικητικό Συμβούλιο, μέσα στα χρονικά όρια που προβλέπονται από το άρθρο 20 του Ν.4548/2018. Μετά το τέλος των προθεσμιών αυτών οι Μετοχές που δεν έχουν αναληφθεί, σύμφωνα με τα παραπάνω, διατίθενται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας κατά την κρίση του σε τιμή όχι κατώτερη της τιμής που καταβάλλουν οι υφιστάμενοι μέτοχοι. Το όργανο που αποφάσισε την αύξηση και πάντως το Διοικητικό Συμβούλιο που διαθέτει τις Μετοχές που απέμειναν, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο, μπορεί να δίνουν προτεραιότητα στους μετόχους, που άσκησαν ήδη το δικαίωμα προτίμησης, καθώς και σε άλλα πρόσωπα που κατέχουν εν γένει τίτλους μετατρέψιμους σε Μετοχές.

Η πρόσκληση για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης, στην οποία μνημονεύεται υποχρεωτικά και η προθεσμία μέσα στην οποία πρέπει να ασκηθεί αυτό το δικαίωμα, υποβάλλεται με επιμέλεια της Εταιρείας σε δημοσιότητα. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 2 του άρθρου 6Γ' του Καταστατικού και της παραγράφου 2 του άρθρου 25 του Ν.4548/2018, η πρόσκληση και η γνωστοποίηση της προθεσμίας άσκησης του δικαιώματος προτίμησης, κατά τα ανωτέρω, μπορούν να παραλειφθούν, εφόσον στη Γενική Συνέλευση παρέστησαν μέτοχοι που εκπροσωπούσαν το σύνολο του κεφαλαίου και έλαβαν γνώση της προθεσμίας που τάχθηκε για την άσκηση του δικαιώματος προτίμησης ή δήλωσαν την απόφασή τους για την από αυτούς άσκηση ή μη του δικαιώματος προτίμησης. Η δημοσίευση της πρόσκλησης μπορεί να αντικατασταθεί με συστημένη επιστολή «επί αποδείξει».

Το δικαίωμα προτίμησης των μετόχων μπορεί να περιοριστεί ή καταργηθεί με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης, λαμβανομένη με αυξημένα ποσοστά απαρτίας και πλειοψηφίας, υπό τις προϋποθέσεις που ορίζονται από τις διατάξεις των άρθρων 19, παράγραφοι 3 και 4, και το άρθρο 21μ παράγραφος 2, του Καταστατικού, ήτοι εφόσον παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται στη Γενική Συνέλευση μέτοχοι εκπροσωπώντας το ήμισυ (1/2) του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Σημειώνεται ότι, στην περίπτωση αυτή, αν δεν επιτευχθεί η παραπάνω απαρτία, η Γενική Συνέλευση προσκαλείται και συνέρχεται εκ νέου, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου 19 του Καταστατικού, βρίσκεται δε σε απαρτία και συνεδριάζει έγκυρα επί των θεμάτων της αρχικής ημερήσιας διάταξης, όταν παρίστανται ή αντιπροσωπεύονται σε αυτήν μέτοχοι εκπροσωπώντας το ένα τρίτο (1/3) τουλάχιστον του καταβεβλημένου κεφαλαίου. Σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις όπου απαιτείται αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία, οι αποφάσεις λαμβάνονται με πλειοψηφία των δύο τρίτων (2/3) των ψήφων που εκπροσωπούνται στη συνέλευση.

4.3.5 Δικαίωμα στο προϊόν της εκκαθάρισης

Με εξαίρεση την περίπτωση της πτώχευσης, τη λύση της Εταιρείας ακολουθεί η εκκαθάριση, η οποία διενεργείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 167 επ. του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 37 του καταστατικού της Εταιρείας.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης. Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Εάν συμφωνούν όλοι οι μέτοχοι,

η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σε αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας. Σύμφωνα με τη Διοίκηση της Εταιρείας, δεν έχουν εκδοθεί Μετοχές από την Εταιρεία που να παρέχουν στους κατόχους τους δικαίωμα προνομιακής ικανοποίησης από το προϊόν εκκαθάρισης έναντι όλων των άλλων Μετόχων, σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί σε εκκαθάριση. Επομένως, όλα τα σχετικά ζητήματα αντιμετωπίζονται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία.

Με βάση τις εγκεκριμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις πέρατος της εκκαθάρισης οι εκκαθαριστές διανέμουν το προϊόν της εκκαθάρισης στους μετόχους, σύμφωνα με τα δικαιώματα τούτων. Αν συμφωνούν όλοι οι μέτοχοι, η διανομή μπορεί να γίνει και με αυτούσια απόδοση σ' αυτούς των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

4.3.6 Δικαιώματα μειοψηφίας

Το καταστατικό της Εταιρείας δεν περιέχει ειδικότερες διατάξεις αναφορικά με τα δικαιώματα μειοψηφίας, όπως αυτά καθορίζονται από τις διατάξεις του Ν.4548/2018. Κατά συνέπεια, για τα δικαιώματα μειοψηφίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του Ν.4548/2018, όπως ισχύει, με τη σημειούμενη επιφύλαξη ότι στα πλαίσια του δικαιώματος πληροφόρησης των μετόχων μέσω γνωστοποιήσεων στη γενική συνέλευση θα τηρείται απαρέγκλιτα, με ευθύνη του διοικητικού συμβουλίου, η κείμενη νομοθεσία για την προστασία εμπορικού και επιχειρηματικού απορρήτου και ο Γενικός Κανονισμός Προστασίας Προσωπικών Δεδομένων (GDPR), (ΕΕ 2016/679). Τα συλλογικά και ατομικά δικαιώματα μετόχων μειοψηφίας εταιρείας με Μετοχές εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά, σύμφωνα με το άρθρο 11 του ισχύοντος καταστατικού της Εταιρείας και σύμφωνα με τα άρθρα 141 και 142 του Ν.4548/2018 έχουν ως εξής:

- Με αίτηση μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να συγκαλεί Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων ορίζοντας ημέρα συνεδρίασης αυτής η οποία δεν πρέπει να απέχει περισσότερο από σαράντα πέντε (45) ημέρες από την ημερομηνία επίδοσης της αίτησης στον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αίτηση περιέχει το αντικείμενο της ημερήσιας διάταξης. Αν δεν συγκληθεί Γενική Συνέλευση από το Διοικητικό Συμβούλιο μέσα σε είκοσι (20) ημέρες από την επίδοση της σχετικής αίτησης, η σύγκληση διενεργείται από τους αιτούντες μετόχους με δαπάνες της Εταιρείας, με απόφαση του δικαστηρίου που εκδίδεται κατά τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Στην απόφασή αυτή ορίζονται ο τόπος και ο χρόνος της συνεδρίασης, καθώς και η ημερήσια διάταξη. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.
- Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, μπορούν, με αίτησή τους που πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο δεκαπέντε (15) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, να ζητήσουν από το Διοικητικό Συμβούλιο να εγγράψει στην ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης, που έχει ήδη συγκληθεί, πρόσθετα θέματα. Η αίτηση για την εγγραφή πρόσθετων θεμάτων στην ημερήσια διάταξη συνοδεύεται από αιτιολόγηση ή από σχέδιο απόφασης προς έγκριση στη Γενική Συνέλευση. Η αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη δημοσιοποιείται κατά τον ίδιο τρόπο όπως η προηγούμενη ημερήσια διάταξη, δεκατρείς (13) ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης και ταυτόχρονα τίθεται στη διάθεση των μετόχων στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, μαζί με την αιτιολόγηση ή το σχέδιο απόφασης που έχει υποβληθεί από τους μετόχους κατά τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει. Αν τα θέματα αυτά δεν δημοσιευθούν, οι αιτούντες μέτοχοι δικαιούνται να ζητήσουν την αναβολή της Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 141 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει και να προβούν οι ίδιοι στη δημοσίευση με δαπάνη της Εταιρείας.
- Με αίτηση μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν σχέδια αποφάσεων για θέματα που περιλαμβάνονται στην αρχική ή την τυχόν αναθεωρημένη ημερήσια διάταξη Γενικής Συνέλευσης. Η σχετική αίτηση πρέπει να περιέλθει στο Διοικητικό Συμβούλιο επτά (7) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης, τα δε σχέδια αποφάσεων τίθενται στη διάθεση των μετόχων κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 123 του Ν.4548/2018, έξι (6) τουλάχιστον ημέρες πριν από την ημερομηνία της Γενικής Συνέλευσης.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι υποχρεωμένο να προβαίνει στην εγγραφή θεμάτων στην ημερήσια διάταξη ούτε στη δημοσίευση ή γνωστοποίηση αυτών μαζί με αιτιολόγηση και με σχέδια αποφάσεων που υποβάλλονται από τους μετόχους, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, αν το περιεχόμενο αυτών έρχεται, προφανώς, σε αντίθεση με το νόμο και τα χρηστά ήθη.
- Με αίτηση μετόχου ή μετόχων που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου

κεφαλαίου, ο πρόεδρος της συνέλευσης υποχρεούται να αναβάλει μία μόνο φορά τη λήψη αποφάσεων από τη Γενική Συνέλευση, Τακτική ή Έκτακτη, για όλα ή ορισμένα θέματα, ορίζοντας ημέρα συνέχισης της συνεδρίασης, αυτήν που ορίζεται στην αίτηση των Μετόχων, η οποία όμως δεν μπορεί να απέχει περισσότερο από είκοσι (20) ημέρες από τη χρονολογία της αναβολής. Η ύστερα από αναβολή Γενική Συνέλευση αποτελεί συνέχιση της προηγούμενης και δεν απαιτείται η επανάληψη των διατυπώσεων δημοσίευσης της πρόσκλησης των μετόχων. Στη συνέλευση αυτή μπορούν να μετέχουν και νέοι μέτοχοι, τηρουμένων των σχετικών διατυπώσεων συμμετοχής και εφαρμοζόμενων των διατάξεων της παραγράφου 6 του άρθρου 124 του Ν.4548/2018, όπως ισχύει.

- Μετά από αίτηση οποιουδήποτε μετόχου, που υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον πλήρεις ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση τις αιτούμενες συγκεκριμένες πληροφορίες για τις υποθέσεις της Εταιρείας, στο μέτρο που αυτές είναι σχετικές με τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Υποχρέωση παροχής πληροφοριών δεν υφίσταται, όταν οι σχετικές πληροφορίες διατίθενται ήδη στο διαδικτυακό τόπο της Εταιρείας, ιδίως με τη μορφή ερωτήσεων και απαντήσεων. Επίσης, με αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου κεφαλαίου, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να ανακοινώνει στη Γενική Συνέλευση, εφόσον είναι τακτική, τα ποσά που, κατά την τελευταία διετία, καταβλήθηκαν σε κάθε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου ή τους διευθυντές της Εταιρείας, καθώς και κάθε παροχή προς τα πρόσωπα αυτά από οποιαδήποτε αιτία ή σύμβαση της Εταιρείας με αυτούς. Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018. Στις περιπτώσεις της παρούσας παραγράφου το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να απαντήσει ενιαία σε αιτήσεις μετόχων με το ίδιο περιεχόμενο.

- Μετά από αίτηση Μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα δέκατο (1/10) του καταβεβλημένου κεφαλαίου η οποία υποβάλλεται στην Εταιρεία πέντε (5) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, το Διοικητικό Συμβούλιο υποχρεούται να παρέχει στη Γενική Συνέλευση πληροφορίες για την πορεία των εταιρικών υποθέσεων και την περιουσιακή κατάσταση της Εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο μπορεί να αρνηθεί την παροχή των πληροφοριών για αποχρώντα ουσιώδη λόγο, ο οποίος αναγράφεται στα πρακτικά. Τέτοιος λόγος μπορεί να είναι, κατά τις περιστάσεις, η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80 του Ν.4548/2018, εφ' όσον τα αντίστοιχα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν λάβει τη σχετική πληροφόρηση κατά τρόπο επαρκή.

- Στις περιπτώσεις των δύο προηγούμενων παραγράφων, οποιαδήποτε αμφισβήτηση, σχετικά με το βάσιμο ή μη της αιτιολογίας άρνησης εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου παροχής των πληροφοριών, λύνεται από το αρμόδιο Μονομελές Πρωτοδικείο της έδρας της Εταιρείας, με τη διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων. Με την ίδια απόφαση το δικαστήριο υποχρεώνει την Εταιρεία να παράσχει τις πληροφορίες που αρνήθηκε. Η απόφαση δεν προσβάλλεται με ένδικα μέσα.

- Σε περίπτωση αίτησης μετόχων, που εκπροσωπούν το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, η ψηφοφορία σε κάποιο θέμα ή θέματα της ημερήσιας διάταξης ενεργείται με φανερή ψηφοφορία.

- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν τουλάχιστον το ένα εικοστό (1/20) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν δικαίωμα να ζητούν έκτακτο έλεγχο της Εταιρείας από το Μονομελές Πρωτοδικείο της περιφέρειας στην οποία εδρεύει η Εταιρεία, κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας. Ο έλεγχος διατάσσεται αν πιθανολογούνται πράξεις που παραβιάζουν διατάξεις του νόμου ή του καταστατικού της Εταιρείας ή αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης. Σε κάθε περίπτωση, η αίτηση ελέγχου πρέπει να υποβάλλεται μέσα σε τρία (3) έτη από την έγκριση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσης, εντός της οποίας τελέστηκαν οι καταγγελλόμενες πράξεις.

- Μέτοχοι της Εταιρείας, που εκπροσωπούν το ένα πέμπτο (1/5) του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν έλεγχο της Εταιρείας από, κατά την προηγούμενη παράγραφο, αρμόδιο Δικαστήριο, εφόσον από την όλη πορεία αυτής, αλλά και με βάση συγκεκριμένες ενδείξεις, καθίσταται πιστευτό ότι η διοίκηση των εταιρικών υποθέσεων δεν ασκείται όπως επιβάλλει η χρηστή και συνετή διαχείριση.

- Οι αιτούντες τον έλεγχο μέτοχοι (σύμφωνα με τις προηγούμενες δύο παραγράφους) οφείλουν να αποδείξουν στο δικαστήριο ότι κατέχουν τις Μετοχές που τους δίνουν το δικαίωμα να ζητήσουν τον έλεγχο της Εταιρείας. Το δικαστήριο μπορεί να κρίνει ότι η εκπροσώπηση των αιτούντων μετόχων στο Διοικητικό Συμβούλιο, σύμφωνα με τα άρθρα 79 ή 80, δεν δικαιολογεί την αίτηση των μετόχων για τον έλεγχο με βάση τις ανωτέρω παραγράφους.

- Σε κάθε μία από τις παραπάνω περιπτώσεις, κατά την άσκηση του σχετικού δικαιώματος, οι μέτοχοι οφείλουν να αποδεικνύουν τη μετοχική τους ιδιότητα καθώς και, εκτός από την περίπτωση άσκησης ατομικού δικαιώματος ως ανωτέρω, τον αριθμό των Μετοχών που κατέχουν. Η απόδειξη της ιδιότητας του μετόχου μπορεί να γίνεται με κάθε νόμιμο μέσο και, πάντως, βάσει ενημέρωσης που λαμβάνει η Εταιρεία από το κεντρικό αποθετήριο τίτλων, εφόσον παρέχει υπηρεσίες μητρώου, ή μέσω των συμμετεχόντων και εγγεγραμμένων διαμεσολαβητών στο κεντρικό αποθετήριο τίτλων σε κάθε άλλη περίπτωση. Τα ως άνω δικαιώματα μειοψηφίας μπορούν να ασκηθούν και από ενώσεις μετόχων, σύμφωνα με το άρθρο 144 του Ν.4548/2018, στο όνομά τους αλλά για λογαριασμό των μελών τους, αν τα μέλη τους έχουν τον εκάστοτε απαιτούμενο για την άσκηση των δικαιωμάτων αριθμό Μετοχών. Ως δικαίωμα μειοψηφίας, κατά την έννοια του άρθρου 144 του Ν.4548/2018, δεν θεωρείται το (ατομικό) δικαίωμα που μπορεί να ασκηθεί από κάθε μέτοχο. Η ένωση πρέπει να έχει γνωστοποιήσει την έγκυρη σύσταση και το καταστατικό της στην Εταιρεία της οποίας μέτοχοι είναι τα μέλη της, ένα μήνα πριν από την άσκηση των παραπάνω δικαιωμάτων. Στη δήλωση άσκησης του δικαιώματος πρέπει να αναφέρονται τα ονόματα των μετόχων, για λογαριασμό των οποίων ασκείται το δικαίωμα.

4.4 Φορολογία

Η παρακάτω ανάλυση αποτελεί σύνοψη των φορολογικών επιπτώσεων που μπορεί να επέλθουν κατά την αγορά, κατοχή και πώληση των κοινών μετοχών της Εταιρείας από πλευράς ελληνικού φορολογικού δικαίου. Η σύνοψη βασίζεται στις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν.4172/2013) (εφεξής «ΚΦΕ») και του Ν.2778/1999, όπως ισχύουν έως σήμερα, καθώς και των σχετικών Αποφάσεων και ερμηνευτικών Υπουργικών Εγκυκλίων και Οδηγιών του Υπουργείου Οικονομικών και της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (εφεξής «η Διοίκηση»).

Οι δυνητικοί αγοραστές ή κάτοχοι μετοχών της Εταιρείας θα πρέπει να συμβουλευονται τους δικούς τους φορολογικούς συμβούλους σχετικά με τις ελληνικές ή λοιπές φορολογικές επιπτώσεις που μπορεί να προκύψουν από την αγορά, κατοχή και πώληση μετοχών της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπόψη κάθε φορά τις ιδιαίτερες συνθήκες.

4.4.1 Φορολογία μερισμάτων

Δεν επιβάλλεται παρακράτηση φόρου στα μερίσματα που διανέμονται από ΑΕΕΑΠ σύμφωνα με το Νόμο περί ΑΕΕΑΠ. Περαιτέρω, οι μέτοχοι των ΑΕΕΑΠ (είτε φυσικά είτε νομικά πρόσωπα ή οντότητες) δεν υπάγονται σε ελληνικό φόρο εισοδήματος για τα μερίσματα που εισπράττουν.

4.4.2 Φορολογία υπεραξίας από την πώληση μετοχών και δικαιωμάτων προαίρεσης εταιρείας εισηγμένης στη χρηματιστηριακή αγορά

Το εισόδημα που αποκτά φυσικό πρόσωπο με φορολογική κατοικία στην Ελλάδα ή φορολογικός κάτοικος χώρας με την οποία η Ελλάδα δεν έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για το Εισόδημα και το Κεφάλαιο, και το οποίο προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης (πώλησης) μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων (εφόσον δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα) με συντελεστή 15% επί της υπεραξίας της μεταβίβασης. Αντίθετα, φυσικό πρόσωπο φορολογικός κάτοικος Ελλάδας δεν υπόκειται σε φορολόγηση για το εν λόγω εισόδημα εάν οι μετοχές που μεταβιβάζονται αποκτήθηκαν πριν την 01.01.2009, ενώ για το εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης εισηγμένων μετοχών που αποκτήθηκαν μετά την 01.01.2009 δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος εφόσον κατά το χρόνο που πωλεί τις εισηγμένες μετοχές συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας με ποσοστό μικρότερο του 0,5%.

Ως υπεραξία από πώληση των μετοχών αυτών νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο μεταβιβάζων για την απόκτησή τους και της τιμής πώλησης που εισέπραξε γι' αυτές, στις οποίες τιμές (κτήσης και πώλησης) συμπεριλαμβάνονται αντίστοιχα και οι δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση των εν λόγω μετοχών. Ιδίως, η τιμή κτήσης και πώλησης των εισηγμένων σε χρηματιστηριακή αγορά μετοχών καθορίζονται από τα δικαιολογητικά έγγραφα των συναλλαγών, τα οποία εκδίδει χρηματιστηριακή εταιρεία ή πιστωτικό ίδρυμα ή οποιοσδήποτε φορέας που διενεργεί συναλλαγές. Κατά συνέπεια, δαπάνες που αφορούν: έξοδα προμήθειας χρηματιστηριακών εταιρειών, μεταβιβαστικά έξοδα Ε.Χ.Α.Ε., έξοδα Χ.Α., φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών κ.λπ., διαμορφώνουν το τελικό αποτέλεσμα που προκύπτει από την πώληση των μετοχών.

Το εν λόγω εισόδημα (υπεραξία από μεταβίβαση τίτλων) συμπεριλαμβάνεται στην ετήσια δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου και φορολογείται στο τέλος του οικείου φορολογικού έτους κατά την υποβολή της ετήσιας δήλωσής του για τη φορολόγηση των εισοδημάτων του.

Εάν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται για τα επόμενα 5 έτη και συμψηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας των συναλλαγών των διατάξεων του άρθρου 42 παρ. 1 του Ν.4172/2013.

Το εισόδημα από υπεραξία που εισπράχθηκε λόγω πώλησης μετοχών από φυσικό πρόσωπο φορολογικό κάτοικο άλλης χώρας με την οποία η Ελλάδα έχει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολόγησης απαλλάσσεται από τη φορολόγηση στην Ελλάδα, υπό την προϋπόθεση ότι ο δικαιούχος έχει υποβάλει στις φορολογικές αρχές της Ελλάδος τα έγγραφα που απαιτούνται από την εφαρμοστέα σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας για να αποδείξουν τη φορολογική τους κατοικία.

Περαιτέρω, η υπεραξία από την πώληση μετοχών εταιρείας εισηγμένης σε χρηματιστηριακή αγορά, που αποκτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με φορολογική κατοικία ή μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα, με την οποία εγκατάσταση συνδέεται το σχετικό εισόδημα, αποτελεί εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα και φορολογείται ως επιχειρηματικό κέρδος με συντελεστή 22% για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022, και επομένων.

Κεφαλαιακά κέρδη από την πώληση μετοχών που πραγματοποιούνται από νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που δεν είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδος και δεν διατηρούν στην Ελλάδα μόνιμη εγκατάσταση, απαλλάσσονται από το φόρο εισοδήματος στην Ελλάδα διότι ως εισόδημα από επιχειρηματική δραστηριότητα που προκύπτει στην ημεδαπή νοείται μόνον αυτό που προκύπτει μέσω μόνιμης εγκατάστασης στην Ελλάδα και το προϊόν της μεταβίβασης μπορεί να αποδοθεί στην μόνιμη αυτή εγκατάσταση.

Επισημαίνεται ότι, για την υπεραξία που προκύπτει από την εισφορά ενεργητικού, ανταλλαγή μετοχών ή διάσπαση κατ' εφαρμογή των άρθρων 52, 53 και 54 του Ν.4172/2013, ισχύουν ως ειδικότερες οι διατάξεις των άρθρων αυτών.

Το εισόδημα που προκύπτει για έναν εργαζόμενο ή μέτοχο από νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα με τη μορφή δικαιωμάτων προαίρεσης απόκτησης μετοχών, όπως αυτά προσδιορίζονται κατά το χρόνο άσκησης του δικαιώματος προαίρεσης και ανεξαρτήτως εάν συνεχίζει να ισχύει η εργασιακή σχέση, αποτελεί εισόδημα από υπεραξία εφόσον μεταβιβάσουν οι μετοχές μετά από τη συμπλήρωση είκοσι τεσσάρων (24) μηνών από την απόκτηση των δικαιωμάτων προαίρεσης και υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Σε κάθε περίπτωση, σημειώνεται ότι η νομοθεσία για τη φορολόγηση των κεφαλαιακών κερδών από την πώληση των μετοχών και των δικαιωμάτων προαίρεσης έχει τροποποιηθεί πρόσφατα και για το λόγο αυτό οι επενδυτές θα πρέπει να συμβουλευτούν τους δικούς τους συμβούλους για τη φορολόγηση της μεταβίβασης μετοχών σε κάθε περίπτωση.

4.4.3 Κόστη μεταβίβασης και φόρος χρηματιστηριακών συναλλαγών

Σύμφωνα με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν. 2579/1998, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) στις πωλήσεις μετοχών εισηγμένων σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης που λειτουργεί στην Ελλάδα σύμφωνα με το Ν. 4514/2018, ανεξάρτητα από το αν οι σχετικές συναλλαγές διενεργούνται εντός ή εκτός των τόπων διαπραγμάτευσης. Ο φόρος υπολογίζεται επί της αξίας πώλησης των μετοχών, η οποία αναγράφεται στα εκδιδόμενα αποδεικτικά στοιχεία, και βαρύνει τον πωλητή, φυσικό ή νομικό πρόσωπο, χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους. Αν δεν καταχωρίζεται τιμή, ο φόρος υπολογίζεται επί της τιμής κλεισίματος του τίτλου, την ημέρα που διενεργήθηκε η συναλλαγή. Η Ε.Χ.Α.Ε. κατά το διακανονισμό των συναλλαγών που διενεργούνται στο Χρηματιστήριο Αθηνών χρεώνει σε ημερήσια βάση με τον πιο πάνω φόρο τις ανώνυμες εταιρείες παροχής επενδυτικών υπηρεσιών και τα πιστωτικά ιδρύματα τα οποία παρέχουν υπηρεσίες θεματοφυλακής, για λογαριασμό πωλητών για όλες τις συναλλαγές πώλησης μετοχών που διακανονίστηκαν από τις πιο πάνω εταιρείες και ιδρύματα. Ο φόρος πώλησης δεν επιβάλλεται ή δεν παρακρατείται, κατά περίπτωση, εφόσον προβλέπεται εξαίρεση σύμφωνα με ειδικές διατάξεις.

Επιπλέον η ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέσω των χρηματιστηριακών εταιρειών, χρεώνει ένα τέλος (σήμερα ύψους 0,0325%) στον αγοραστή και στον πωλητή για να καλύψει το κόστος διακανονισμού της συναλλαγής. Η εξωχρηματιστηριακή πώληση και μεταβίβαση εισηγμένων μετοχών υπόκειται επίσης σε τέλος ύψους 0,0325% (€20 κατ' ελάχιστον) ή 0,08% (το οποίο μετράται με βάση την τιμή κλεισίματος της αγοράς για τις αντίστοιχες μετοχές την ημερομηνία της σχετικής συναλλαγής, όποια από τις δύο είναι υψηλότερη) το οποίο χρεώνεται στον αγοραστή και τον πωλητή. Ο πωλητής και ο αγοραστής πληρώνουν, επίσης, μια ελεύθερα διαπραγματεύσιμη προμήθεια στις χρηματιστηριακές εταιρείες.

4.4.4 Έμμεση φορολογία και χαρτόσημο

Η έκδοση και μεταβίβαση μετοχών και η πληρωμή μερισμάτων στην Ελλάδα δεν βαρύνονται με φόρο προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ) τέλος χαρτοσήμου²⁴.

4.4.5 Φόρος μεταβίβασης λόγω δωρεάς ή κληρονομιάς

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν.2961/2001, η κτήση των κάθε φύσεως περιουσιακών στοιχείων αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται ανάλογα με τη συγγενική σχέση του δικαιούχου με το δωρητή/κληρονομούμενο, την αξία της μεταβιβαζόμενης περιουσίας, τις τυχόν προηγούμενες δωρεές από τον δωρητή ή τον κληρονομούμενο και με βάση ανά κατηγορία δικαιούχου κλίμακα με προοδευτικούς συντελεστές φορολογίας.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 3, 12, 29 και 44 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Λαχεία, όπως ισχύουν μετά την τροποποίηση τους με το άρθρο 35 παρ. 3 του Ν. 3220/2004 και με το άρθρο 25 του Ν. 3842/2010, σε περιπτώσεις γονικής παροχής ή δωρεάς ή κληρονομιάς μετοχών όταν δωρίζονται ή κληρονομούνται μετοχές που είναι εισηγμένες στο Χ.Α., η αξία που έχουν αυτές την προηγούμενη ημέρα του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης υπόκειται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με την προβλεπόμενη κλίμακα του άρθρου 29 του Κώδικα αυτού ανάλογα με τη συγγενική σχέση των συμβαλλομένων.

Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 44 του Ν. 2961/2001, όπως αυτή τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 56 του Ν. 4839/2021 (ΦΕΚ Α' 181/2.10.2021), ειδικά η γονική παροχή ή η δωρεά, που πραγματοποιούνται από την 01.10.2021, προς τα πρόσωπα που υπάγονται στην Α' κατηγορία της παρ. 1 του άρθρου 29 του Ν.2961/2001 (σύζυγο, πρόσωπο που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς) μετοχών υπόκεινται σε φόρο, ο οποίος υπολογίζεται με συντελεστή 10%, μετά την αφαίρεση εφάπαξ αφορολόγητου ποσού οκτακοσίων χιλιάδων (800.000) ευρώ. Οι παραπάνω δωρεές ή γονικές παροχές δεν συνυπολογίζονται στην αιτία θανάτου κτήση περιουσίας μεταξύ των αυτών προσώπων. Όπως έχει διευκρινισθεί με την Εγκύκλιο Ε.2077/20.10.2022 της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ παρέχεται μία φορά, ανεξάρτητα αν αυτό συμπληρωθεί με μία ή περισσότερες γονικές παροχές ή δωρεές από την 01.10.2021.

4.4.6 Φόρος δανεισμού μετοχών

Με τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 4 του Ν.4038/2012, επιβάλλεται φόρος με συντελεστή δύο τοις χιλίοις (2‰) κατά το δανεισμό εισηγμένων στο Χ.Α. μετοχών που πραγματοποιείται εξωχρηματιστηριακά, μη υπαγόμενης της σχετικής σύμβασης και κάθε συναφούς πράξης σε τέλος χαρτοσήμου. Ο ανωτέρω φόρος βαρύνει τον δανειστή των μετοχών (φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενώσεις προσώπων ή ομάδες περιουσίας) χωρίς να εξετάζεται η ιθαγένεια και ο τόπος που διαμένουν ή κατοικούν ή έχουν την έδρα τους και ανεξάρτητα αν έχουν απαλλαγή από οποιονδήποτε φόρο ή τέλος από διατάξεις άλλων νόμων και υπολογίζεται επί της αξίας των μετοχών που δανείζονται.

4.4.7 Ισχύουσες διατάξεις φορολογικής κατοικίας υπό τον Ν.4172/2013

Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν.4172/2013, ένα φυσικό πρόσωπο θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδας, εάν πληροί μία από τις ακόλουθες προϋποθέσεις: Εάν έχει στην Ελλάδα τη μόνιμη ή κύρια κατοικία του ή τη συνήθη διαμονή του ή το κέντρο των ζωτικών του συμφερόντων, ήτοι τους προσωπικούς και οικονομικούς δεσμούς του, ή εάν είναι προξενικός, διπλωματικός ή δημόσιος λειτουργός παρόμοιου καθεστώτος ή δημόσιος υπάλληλος που έχει την ελληνική ιθαγένεια και υπηρετεί στην αλλοδαπή. Με την επιφύλαξη του προηγούμενου

εδαφίου, ένα φυσικό πρόσωπο που βρίσκεται στην Ελλάδα συνεχώς για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τις εκατόν ογδόντα τρεις (183) ημέρες, αθροιστικά, στη διάρκεια οποιασδήποτε δωδεκάμηνης περιόδου, είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδος από την πρώτη ημέρα παρουσίας του στην Ελλάδα. Η προηγούμενη περίπτωση δεν εφαρμόζεται στην περίπτωση φυσικών προσώπων που βρίσκονται στην Ελλάδα αποκλειστικά για τουριστικούς, ιατρικούς, θεραπευτικούς ή παρόμοιους ιδιωτικούς σκοπούς και η παραμονή τους δεν υπερβαίνει τις τριακόσιες εξήντα πέντε (365) ημέρες, συμπεριλαμβανομένων και σύντομων διαστημάτων παραμονής στο εξωτερικό.

Ένα νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα θεωρείται φορολογικός κάτοικος Ελλάδος εάν πληροί μια από τις ακόλουθες προϋποθέσεις: Εάν συστάθηκε ή ιδρύθηκε, σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, εάν έχει την καταστατική έδρα του στην Ελλάδα ή εάν ο τόπος άσκησης πραγματικής διοίκησης είναι στην Ελλάδα οποιαδήποτε περίοδο στη διάρκεια του φορολογικού έτους.

4.5 Όροι και προϋποθέσεις της Δημόσιας Προσφοράς

4.5.1 Αποφάσεις της από 11.09.2023 ΕΓΣ και του από 23.11.2023 Δ.Σ. σχετικά με τη Δημόσια Προσφορά και την Εισαγωγή του συνόλου των Μετοχών

Σε συνέχεια της από 10.09.2023 εισήγησης του Δ.Σ, η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ. των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε μεταξύ άλλων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας :

μέχρι το ποσό των 28.014.000 Ευρώ, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 32.200.000 κοινών, μετά ψήφου ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής 0,87 Ευρώ, με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων και κάλυψη της ως άνω αύξησης μέσω δημόσιας προσφοράς στην Ελλάδα.

Η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ αποφάσισε επιπρόσθετα την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των 886.042,80 Ευρώ, με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων, με την έκδοση 1.018.440 κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας, εκάστης μετοχής, 0,87 Ευρώ, οι οποίες θα διατεθούν δωρεάν σε δύο (2) εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και σε τέσσερα (4) επιλεγμένα στελέχη της Εταιρείας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 114 του ν.4548/2018 και τους όρους του προγράμματος δωρεάν διάθεσης μετοχών της Εταιρείας, το οποίο εγκρίθηκε από την ίδια Ε.Γ.Σ., ενώ η σχετική απόφαση της Ε.Γ.Σ καταχωρίστηκε την 02.11.2023 στο Γ.Ε.ΜΗ με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3845425.

Με βάση το θεσπισμένο πρόγραμμα διάθεσης μετοχών, επί συγκεκριμένο ποσοστό επί των μετοχών των δικαιούχων και για σύνολο 264.384 μετοχές, ορίζεται ότι θα πρέπει να διατηρηθεί η σχέση των δικαιούχων με την Εταιρεία κατά τη διάρκεια του έτους 2024 και θα ισχύει η αρχή της ημερολογιακής αναλογικότητας. Εάν εντός του 2024 τερματιστεί, και δεν ανανεωθεί, η θητεία μέλους ΔΣ ή/και η σύμβαση εργασίας ή/και έμμισθης εντολής δικαιούχου, τότε οι μετοχές του δικαιούχου θα επιστρέφονται αναλογικά στην Εταιρεία, βάσει δηλαδή των ημερολογιακών ημερών παραμονής στην Εταιρεία, για το έτος 2024 μέσω εξωχρηματοπιστηριακής μεταβίβασης, χωρίς τίμημα. Οι δικαιούχοι του προγράμματος έχουν αποδεχθεί εγγράφως τον παραπάνω όρο.

Οι ως άνω δωρεάν μετοχές θα εισαχθούν στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ταυτόχρονα με τις διατιθέμενες μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέες Μετοχές υπό ενιαίο αρχείο καταχώρισης σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΛΚΑΤ, ενώ σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς κατά τη Δημόσια Προσφορά, όπως ορίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4 (1α) του Κανονισμού Χ.Α., και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής, η διάθεση δωρεάν μετοχών θα ματαιωθεί και οι δικαιούχοι δεν θα λάβουν μετοχές της Εταιρείας.

Η από 11.09.2023 Ε.Γ.Σ αποφάσισε επιπλέον την εισαγωγή του συνόλου των κοινών, μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3371/2005 και την κείμενη νομοθεσία.

Το Δ.Σ. της Εταιρείας, στην από 23.11.2023 συνεδρίασή του, αποφάσισε, επί όλων των θεμάτων για τα οποία εξουσιοδοτήθηκε ως άνω από την Ε.Γ.Σ της 11.09.2023 και, μεταξύ άλλων, για τα ακόλουθα:

(α) τα στοιχεία της Δημόσιας Προσφοράς για την εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας προς διαπραγμάτευση στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του ΧΑ, όπως αναλύονται στην ενότητα 4.5.4 «Κατηγορίες Επενδυτών» του Ενημερωτικού Δελτίου,

(β) την ανώτατη Τιμή Διάθεσης, σύμφωνα με το άρθρο 17 παρ. 1(β) του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 όπως αναφέρεται στην ενότητα 4.5.3 «Τιμή Διάθεσης Νέων Μετοχών».

(γ) ότι η Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Ε.Κ. και θα δημοσιευθεί, σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 17 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, όπως ισχύει, το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς.

(δ) τη διαδικασία διάθεσης και κατανομής των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς, όπως περιγράφεται στις ενότητες 4.5.4-4.5.10 του Ενημερωτικού Δελτίου,

(ε) εξειδίκευσε το χρονοδιάγραμμα και την κατανομή των αντληθέντων κεφαλαίων από την Αύξηση, όπως περιγράφεται στην ενότητα 4.1.1 Λόγοι της Προσφοράς και Χρήση των Εσόδων» του Ενημερωτικού Δελτίου.

(στ) ενέκρινε το σχέδιο Ενημερωτικού Δελτίου που υποβλήθηκε στην Ε.Κ για τη διαδικασία της Δημόσιας Προσφοράς και την Εισαγωγή.

Τέλος, το Δ.Σ. της Εταιρείας, στην ως άνω συνεδρίαση ενέκρινε την διαδικασία υλοποίησης της διάθεσης των δωρεάν μετοχών και αποφάσισε την έκδοση και εισαγωγή των δωρεάν μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. ταυτόχρονα με τις διατιθέμενες μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέες Μετοχές υπό ενιαίο αρχείο καταχώρισης σύμφωνα με τον Κανονισμό ΕΛΚΑΤ, σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα που αποτυπώνεται στο Ενημερωτικό Δελτίο, ενώ σε περίπτωση μη ικανοποίησης του κριτηρίου διασποράς κατά τη Δημόσια Προσφορά, όπως ορίζεται σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4 (1α) του Κανονισμού Χ.Α., και, ως εκ τούτου, μη έγκρισης της Εισαγωγής, η διάθεση των δωρεάν μετοχών θα ματαιωθεί και οι δικαιούχοι δεν θα λάβουν μετοχές της Εταιρείας.

4.5.2 Γενικά στοιχεία έκδοσης

Εισαγωγή

Η Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α. κατά τη συνεδρίαση της 24.11.2023 διαπίστωσε την κατ' αρχήν συνδρομή των προϋποθέσεων εισαγωγής στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. σύμφωνα με το άρθρο 2 παρ. 4 του Ν. 3371/2005 των Μετοχών υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει. Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α.

Η έγκριση της εισαγωγής των Μετοχών της Εταιρείας από το Χ.Α. θα λάβει χώρα μετά την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου Εισαγωγής της Εταιρείας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Οι εν λόγω Μετοχές δεν αποτελούν ή δεν θα αποτελέσουν αντικείμενο αίτησης εισαγωγής σε διαπραγμάτευση, σε ρυθμιζόμενη αγορά ή σε άλλες ισοδύναμες αγορές εκτός της Ρυθμιζόμενης Αγοράς του Χ.Α.

Υπό την προϋπόθεση πλήρους κάλυψης της Αύξησης και ολοκλήρωσης της Αύξησης με Κεφαλαιοποίηση κερδών παρελθουσών χρήσεων, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας θα ανέλθει σε ποσό €120.250.049,80, διαιρούμενο σε έως 138.218.440 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας εκάστης μετοχής €0,87.

Συνοπτικά Στοιχεία Έκδοσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρατίθενται συνοπτικά στοιχεία για τον αριθμό των κοινών ονομαστικών Μετοχών πριν και μετά την Αύξηση και των συνολικών εσόδων, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης:

ΣΥΝΟΠΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΕΚΔΟΣΗΣ	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ (α)	105.000.000
ΕΚΔΟΣΗ ΝΕΩΝ ΚΟΙΝΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ	
Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου με καταβολή μετρητών	
(α) Με Δημόσια Προσφορά	Έως 32.200.000
(β) Με κεφαλαιοποίηση μη διανεμηθέντων κερδών παρελθουσών χρήσεων	1.018.440
ΣΥΝΟΛΟ ΠΡΟΣ ΕΙΣΑΓΩΓΗ ΜΕΤΟΧΩΝ ΣΤΗ ΡΥΘΜΙΖΟΜΕΝΗ ΑΓΟΡΑ του Χ.Α. (α+β)	138.218.440
ΟΝΟΜΑΣΤΙΚΗ ΑΞΙΑ ΜΕΤΟΧΗΣ	0,87
ΑΝΩΤΑΤΗ ΤΙΜΗ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΝΑ ΝΕΑ ΜΕΤΟΧΗ	€ 0,95

Μέρισμα	Οι Νέες Μετοχές δικαιούνται μέρισμα από τα κέρδη χρήσης 2023, εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις
Μονάδα Διαπραγμάτευσης στο Χ.Α.	Τίτλος μίας (1) Μετοχής
Σύμβουλος Έκδοσης	Τράπεζα Optima bank
Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος	Τράπεζα Optima bank
Κύριοι Ανάδοχοι	BETA Χρηματιστηριακή Κύκλος Χρηματιστηριακή
Ανάδοχος	Λέων Δεπόλας Χρηματιστηριακή
Διάρκεια Δημόσιας Προσφοράς	3 εργάσιμες μέρες

Πηγή: Στοιχεία επεξεργασμένα από την Εταιρεία.

Μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, υπό την παραδοχή της πλήρους κάλυψης, θα ανέρχεται σε € 120.250.049,80 και θα διαιρείται σε 138.218.440 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,87 η κάθε μία. Διευκρινίζεται ότι τυχόν διαφορά μεταξύ (α) της ονομαστικής αξίας των Νέων Μέτοχων, ήτοι €28.014.000, και (β) της Τιμής Διάθεσης αυτών, ήτοι έως €30.590.000 (σε περίπτωση πλήρους κάλυψης), δηλαδή συνολικά έως €2.576.000, θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «διαφορά υπέρ το άρτιο».

Η απόφαση της Ε.Γ.Σ. για την Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η σχετική τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της, μαζί με αντίγραφο του κωδικοποιημένου Καταστατικού της Εταιρείας υποβλήθηκαν, στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και έλαβαν την απαιτούμενη από το Ν.2778/1999 άδεια, καθώς επίσης καταχωρήθηκαν στο Γ.Ε.ΜΗ την 24.10.2023, και έλαβαν Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 3829424.

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ. δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

Η διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών θα γίνεται ηλεκτρονικά μέσω του Χ.Α. ή και εξωχρηματιστηριακά, εφόσον το επιτρέπουν οι εκάστοτε ισχύουσες χρηματιστηριακές διατάξεις.

Οι Νέες Μετοχές που θα προκύψουν από την Αύξηση θα έχουν δικαίωμα λήψης μερίσματος (περιλαμβανομένων τυχόν προμερισμάτων) από τα κέρδη χρήσης 2023 εφόσον συντρέξουν οι νόμιμες προϋποθέσεις και εφεξής (βλέπε και ενότητα 3.10 «Μερισματική Πολιτική»).

Η Εταιρεία δηλώνει ότι τήρησε όλες τις νόμιμες διαδικασίες ως προς τη σύγκληση και διεξαγωγή της Ε.Γ.Σ. της 11.09.2023 και της συνεδρίασης του Διοικητικού Συμβουλίου της 23.11.2023, δυνάμει των οποίων αποφασίστηκε η Αύξηση και δεσμεύεται, ότι θα τηρήσει τις νόμιμες διαδικασίες αναφορικά με την Αύξηση, καθώς και ότι για κάθε επιπρόσθετη σχετική πληροφορία θα ενημερώνει το επενδυτικό κοινό, την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και το Δ.Σ. του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Δεν υφίσταται κατά την ημερομηνία του παρόντος Ενημερωτικού Δελτίου εθνική νομοθεσία για εξαγορές η οποία εφαρμόζεται στην Εκδότρια και ενδέχεται να ματαιώσει τυχόν εξαγορές, με την επιφύλαξη της εφαρμογής της εθνικής νομοθεσίας περί προστασίας του ελεύθερου ανταγωνισμού.

Δυνατότητα Υπαναχώρησης

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε ρυθμιζόμενη αγορά, εφόσον είναι μεταγενέστερη, αναφέρεται χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να

αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους εντός δύο (2) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος εφόσον το σημαντικό νέο στοιχείο, το ουσιώδες σφάλμα ή η ουσιώδης ανακρίβεια ανέκυψε ή επισημάνθηκε πριν από τη λήξη της περιόδου προσφοράς ή την παράδοση των κινητών αξιών, όποιο από τα δύο συμβεί πρώτο.

Δυνατότητα ανάκλησης

Μετά την πιστοποίηση της καταβολής του ποσού της Αύξησης, η οποία θα πραγματοποιηθεί με έκθεση ορκωτού ελεγκτή λογιστή ή ελεγκτικής εταιρείας, με μέριμνα του Δ.Σ. της Εταιρείας, και τη σχετική καταχώριση στο Γ.Ε.ΜΗ., δεν είναι δυνατή η ανάκλησή της για οποιαδήποτε λόγο.

4.5.3 Τιμή Διάθεσης Νέων Μετοχών

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος σε συνεργασία με την Εταιρεία όρισαν ως ανώτατη τιμή το ποσό των €0,95 για εκάστη των Νέων Μετοχών, η οποία εγκρίθηκε από το Δ.Σ. της Εταιρείας την 23.11.2023

Το εύρος της Τιμής Διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής «Εύρος Τιμής Διάθεσης») θα καθοριστεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σε συνεργασία με την Εταιρεία, και θα δημοσιευθεί σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ώστε να γνωστοποιηθεί στο επενδυτικό κοινό.

Σημειώνεται ότι για το προσδιορισμό του Εύρους Τιμής Διάθεσης θα ακολουθηθεί η διαδικασία του pre-marketing, ήτοι συνεκτίμηση τόσο των συνθηκών των κεφαλαιαγορών στην Ελλάδα και διεθνώς όσο και της οικονομικής θέσης και των προοπτικών του Ομίλου. Η Τιμή Διάθεσης θα καθοριστεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σε συνεργασία με την Εταιρεία, εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης, μέσω Η.ΒΙ.Π., και θα εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο ή από πρόσωπο κατ' εξουσιοδότηση του Διοικητικού Συμβουλίου. Συγκεκριμένα, η τελική Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί με βάση τις προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές εντός του Εύρους Τιμής Διάθεσης στο Η.ΒΙ.Π. Η εν λόγω διαδικασία υποβολής προσφορών θα ακολουθηθεί για το μέρος της Δημόσιας Προσφοράς που αφορά τους Ειδικούς Επενδυτές και θα πραγματοποιηθεί ταυτόχρονα με τις εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών.

Η τελική Τιμή Διάθεσης θα γνωστοποιηθεί στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και θα δημοσιευθεί το αργότερο την επόμενη εργάσιμη ημέρα μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς. Ταυτόχρονα με τον καθορισμό της Τιμής Διάθεσης, θα αποφασιστεί και η οριστική κατανομή των Νέων Μετοχών..

Η Τιμή Διάθεσης θα είναι κοινή για όλους τους επενδυτές, Ειδικούς και Ιδιώτες Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διάθεση των Νέων Μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς. Η Τιμή Διάθεσης δεν δύναται να είναι κατώτερη της ονομαστικής αξίας (€0,87) της Μετοχής. Σε κάθε περίπτωση, η Τιμή Διάθεσης θα καθορισθεί εντός του ανακοινωθέντος δεσμευτικού εύρους Τιμής Διάθεσης

4.5.4 Κατηγορίες Επενδυτών

Η Δημόσια Προσφορά απευθύνεται στο σύνολο του επενδυτικού κοινού στην Ελλάδα, ήτοι σε (Έλληνες και αλλοδαπούς) Ειδικούς Επενδυτές και Ιδιώτες Επενδυτές εντός της ελληνικής επικράτειας, και δεν απευθύνεται, άμεσα ή έμμεσα, σε επενδυτές εκτός Ελλάδας, ούτε απευθύνεται σε οποιοδήποτε κράτος όπου μια τέτοια προσφορά ή πρόσκληση δεν επιτρέπεται από το εφαρμοστέο νομοθετικό και κανονιστικό πλαίσιο του.

Ειδικοί επενδυτές είναι φυσικά ή νομικά πρόσωπα όπως περιγράφονται στην Ενότητα Ι («ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΠΕΛΑΤΩΝ ΠΟΥ ΘΕΩΡΟΥΝΤΑΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του Ν.4514/2018, όπως ισχύει, και φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αντιμετωπίζονται, κατόπιν αιτήσεώς τους, ως επαγγελματίες επενδυτές, σύμφωνα με την Ενότητα ΙΙ («ΠΕΛΑΤΕΣ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΖΟΝΤΑΙ ΩΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΕΣ ΥΣΤΕΡΑ ΑΠΟ ΑΙΤΗΣΗ ΤΟΥΣ») του Παραρτήματος ΙΙ του ίδιου νόμου ή αναγνωρίζονται ως επιλέξιμοι αντισυμβαλλόμενοι σύμφωνα με το άρθρο 30 του ίδιου νόμου, εκτός εάν έχουν ζητήσει να αντιμετωπίζονται ως ιδιώτες πελάτες.

Ιδιώτες Επενδυτές νοούνται, τα φυσικά και νομικά πρόσωπα και οι οντότητες, που δεν εμπίπτουν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Δεν επιτρέπεται η συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά από το ίδιο φυσικό ή νομικό πρόσωπο ταυτόχρονα με την ιδιότητα του Ιδιώτη και Ειδικού Επενδυτή, εφόσον πληρούνται τα σχετικά κριτήρια.

4.5.5 Διαδικασία διάθεσης μετοχών μέσω της Δημόσιας Προσφοράς

Η διάθεση των έως 32.200.000 Νέων Μετοχών θα πραγματοποιηθεί με Δημόσια Προσφορά αυτών στο επενδυτικό

κοινό μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση Η.ΒΙ.Π. θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με την υφιστάμενη νομοθεσία, την απόφαση 34 του Χ.Α., καθώς και την από 23.11.2023 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, όπως η τελευταία αναλυτικά παρουσιάζεται στην ενότητα 4.5.1.3 «Αποφάσεις του από 23.11.2023 Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας». Συντονιστής της διαδικασίας Η.ΒΙ.Π., κατά τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π., έχει ορισθεί ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος.

Η Δημόσια Προσφορά και η τήρηση του Ηλεκτρονικού Βιβλίου Προσφορών θα διαρκέσει τρεις (3) εργάσιμες ημέρες. Ειδικότερα, η Δημόσια Προσφορά θα ξεκινήσει την 04.12.2023 και ώρα Ελλάδος 10:00 και θα ολοκληρωθεί την 06.12.2023 και ώρα Ελλάδος 16:00. Το Η.ΒΙ.Π. θα παραμένει ανοιχτό, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, από τις 10:00 έως τις 17:00., εκτός της Παρασκευής 06.12.2023, κατά την οποία θα λήξει στις 16:00. Μονάδα διαπραγμάτευσης στο Χ.Α. θα αποτελεί ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Κάθε επενδυτής θα δύναται να εγγράφεται μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. για τουλάχιστον μία (1) μονάδα διαπραγμάτευσης (δηλαδή για 1 Μετοχή) ή για πολλαπλάσιο ακέραιο αριθμό Νέων Μετοχών (π.χ. για 2, 5, 8 Μετοχές), με ανώτατο όριο το σύνολο των Νέων Μετοχών, ήτοι 32.200.000 Νέες Μετοχές.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο στους Κύριους Αναδόχους και τον Ανάδοχο, καθώς και στα μέλη Η.ΒΙ.Π. απευθείας ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με τους Συμμετέχοντες των σχετικών Λογαριασμών Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. Οι Ειδικοί Επενδυτές, υποβάλλουν τις αιτήσεις εγγραφής απευθείας στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, τους Κύριους Αναδόχους, και τους Αναδόχους ή μέσω Διαμεσολαβητών ή Εγγεγραμμένων Διαμεσολαβητών που συνεργάζονται με μέλη Η.ΒΙ.Π. κατά τα ανωτέρω, όπου συντρέχει περίπτωση.

Για να συμμετάσχει ο ενδιαφερόμενος επενδυτής στη Δημόσια Προσφορά, πρέπει να διατηρεί Μερίδα και Λογαριασμό Αξιογράφων στο Σ.Α.Τ. ή να ενεργεί μέσω Διαμεσολαβητή ή Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή σύμφωνα με τον Κανονισμό Λειτουργίας ΕΛ.Κ.Α.Τ. και να υποβάλει, κατά τη διάρκεια της Δημόσιας Προσφοράς, αίτηση εγγραφής για τις Νέες Μετοχές σύμφωνα με τα ανωτέρω, σε συμμόρφωση με τους όρους και προϋποθέσεις του Ενημερωτικού Δελτίου. Κάθε αίτηση εγγραφής:

(α) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας, θα πρέπει να διακρίνεται στην εν λόγω αίτηση με ευθύνη του Διαμεσολαβητή/Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή αν η τελευταία αφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές ή σε Ειδικούς Επενδυτές και να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της Μερίδας του Εγγεγραμμένου Διαμεσολαβητή στο Σ.Α.Τ. όπου θα πιστωθούν οι μετοχές,

(β) εφόσον υποβάλλεται μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Ιδίου ή Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, αντίστοιχα, θα πρέπει να διακρίνεται στην εν λόγω αίτηση αν η τελευταία αφορά σε Ιδιώτες Επενδυτές ή σε Ειδικούς Επενδυτές και να κατονομάζει τον επενδυτή που την υποβάλλει και να προσδιορίζει υποχρεωτικά τον αριθμό της σχετικής Μερίδας Ιδίου ή Πελάτη, αντίστοιχα, συμπεριλαμβανομένης και της Κοινής Επενδυτικής Μερίδας στο Σ.Α.Τ.,

(γ) περιλαμβάνει αίτημα εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά, καθώς και αίτημα – δήλωση ανάληψης υποχρέωσης κάλυψης προσδιοριζόμενου ακεραίου αριθμού Νέων Μετοχών, με ελάχιστο επιτρεπτό όριο τη μία (1) Μετοχή και μέγιστο επιτρεπτό όριο τις 32.200.000 Νέες Μετοχές,

(δ) είναι νομικά δεσμευτική, και

(ε) δεν δύναται να ανακληθεί ή τροποποιηθεί μετά από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς.

Με την υπογραφή και υποβολή της αίτησης εγγραφής του, ο επενδυτής δηλώνει ότι συμφωνεί να συμμετάσχει στη Δημόσια Προσφορά και να αναλάβει να καλύψει πρωτογενώς τις κατανεμηθείσες σε αυτόν Νέες Μετοχές της Δημόσιας Προσφοράς, έναντι καταβολής του ποσού που αντιστοιχεί σε αυτές (ήτοι το γινόμενο των Νέων Μετοχών που θα του κατανεμηθούν επί της Τιμής Διάθεσης), κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο παρόν Ενημερωτικό Δελτίο. Η αίτηση εγγραφής για την κάλυψη Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή να ανακληθεί μετά τη λήξη της διάρκειας της Δημόσιας Προσφοράς, ήτοι μετά την 06.12.2023, και ώρα 16.00 μέχρι την οποία υποβάλλονται αιτήσεις εγγραφής στο Η.ΒΙ.Π., οπότε οι αιτήσεις εγγραφής αυτές καθίστανται οριστικές και αμετάκλητες, εκτός εάν συντρέχουν οι προϋποθέσεις του άρθρου 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, ως ισχύει. Τροποποίηση ή ακύρωση αίτησης εγγραφής για την κάλυψη των Νέων Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς είναι δυνατή κατά τη διάρκεια της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς, ακολουθώντας διαδικασία ανάλογη της αρχικής υποβολής. Αν η αίτηση εγγραφής δεν είναι προσηκόντως συμπληρωμένη τηρουμένων των όρων συμμετοχής και εγγραφής στη Δημόσια Προσφορά σύμφωνα με το Ενημερωτικό Δελτίο και την Απόφαση Η.ΒΙ.Π., η αίτηση εγγραφής δεν θα γίνεται αποδεκτή.

Σε περίπτωση που μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς εντοπιστούν άνω της μίας αιτήσεις εγγραφής από το ίδιο πρόσωπο, αυτές θα ενοποιούνται και θα αντιμετωπίζονται ως μία ενιαία αίτηση. Σύμφωνα

με τον Κανονισμό του Χ.Α., η Εταιρεία θα πρέπει να έχει επαρκή διασπορά για την εισαγωγή της στη Ρυθμιζόμενη Αγορά. Για την αξιολόγηση της επάρκειας της διασποράς στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, δεν λαμβάνονται υπόψη ποσοστά του μετοχικού κεφαλαίου που κατέχουν: (α) μέλη Δ.Σ. της Εταιρείας, (β) τα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας, (γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και (δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης Εισαγωγής. Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη οργανωμένη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Η ενημέρωση των επενδυτών για τη Δημόσια Προσφορά θα γίνει μέσω της δημοσίευσης της ανακοίνωσης-πρόσκλησης προς το επενδυτικό κοινό, η οποία θα περιλαμβάνει, κατ' ελάχιστο περιεχόμενο, τα προβλεπόμενα της εγκυκλίου υπ. αρ. 21/22.06.2004 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως ισχύει. Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιγράφονται στην εν λόγω ανακοίνωση.

4.5.6 Διαδικασία Συμμετοχής των Ειδικών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές θα πρέπει να απευθύνονται στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο τους Κύριους Αναδόχους και τον Ανάδοχο έχοντας συμπληρώσει σχετική αίτηση εγγραφής. Η διαδικασία υποβολής των προσφορών των Ειδικών Επενδυτών θα διαρκέσει από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι προσφορές των Ειδικών Επενδυτών πρέπει να περιλαμβάνουν εναλλακτικά τα κάτωθι:

- τον αριθμό των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ο επενδυτής στην τελική τιμή διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία,
- τη συνολική αξία των μετοχών που επιθυμεί να αποκτήσει ανεξαρτήτως τιμής διάθεσης ανά μετοχή που θα προκύψει από τη διαδικασία,
- τον αριθμό των μετοχών ή τη συνολική αξία και την ανώτατη τιμή που επιθυμεί να καταβάλει ανά μετοχή, και
- μέχρι τρεις εναλλακτικούς αριθμούς μετοχών, με δύο (κατ' ελάχιστο) ή τρεις (το μέγιστο) ανώτατες τιμές ανά μετοχή, μία για κάθε αριθμό μετοχών. Επίσης οι Ειδικοί Επενδυτές θα έχουν τη δυνατότητα να προσδιορίσουν το μέγιστο αριθμό μετοχών που επιθυμούν να τους κατανεμηθεί ως ποσοστό (%) του συνολικού ποσού των Νέων Μετοχών που θα εκδοθεί και έως του οποίου θα περιορίζεται τελικώς η συμμετοχή τους στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Η κατανομή των μετοχών στις ανωτέρω περιπτώσεις θα γίνει με κανόνα στρογγυλοποίησης στην προηγούμενη ακέραιη μονάδα μετοχής.

Η τιμή που θα συμπεριλαμβάνεται στην αίτηση εγγραφής, η οποία θα είναι εντός του εύρους που θα ανακοινωθεί, θα είναι με βήμα τιμής €0,0001. Οι προσφορές που θα υποβάλλουν οι Ειδικοί Επενδυτές θα συγκεντρώνονται κατά τη διάρκεια της διαδικασίας στο Η.ΒΙ.Π., που θα διαχειρίζεται ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, για το σκοπό του προσδιορισμού της ζητούμενης ποσότητας, καθώς και του συνολικού αριθμού ζητούμενων μετοχών.

Οι ενδιαφερόμενοι Ειδικοί Επενδυτές μπορούν να πάρουν σχετικές πληροφορίες για τη διαδικασία υποβολής και τροποποίησης προσφορών από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο τους Κύριους Αναδόχους, και τον Ανάδοχο.

Το Η.ΒΙ.Π. θα κλείσει την τελευταία ημέρα της περιόδου Δημόσιας Προσφοράς (Τετάρτη 06.12.2023 και ώρα Ελλάδος 16:00), οπότε όλες οι προσφορές όπως ισχύουν εκείνη τη στιγμή θεωρούνται οριστικές.

Οι αιτήσεις θα γίνονται δεκτές μόνο εφόσον οι επενδυτές είναι δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι των λογαριασμών βάσει των οποίων εγγράφονται. Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές - οι οποίες ικανοποιούν τα κριτήρια συμμετοχής στην κατανομή - είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμών Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ειδικών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ειδικών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Το ποσό που αντιστοιχεί στην αξία των Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς, κατά τα ανωτέρω, πρέπει να έχει καταβληθεί στο λογαριασμό της ΕΛ.Κ.Α.Τ. μέχρι τις 11:00 ώρα Ελλάδος της δεύτερης εργάσιμης ημέρας από τη

λήξη της Δημόσιας Προσφοράς σύμφωνα με τα οριζόμενα στην Απόφαση Η.ΒΙ.Π. Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, σε συνεργασία με την Εταιρεία, δύναται κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια να παρατείνει την εν λόγω χρονική προθεσμία μέχρι τις 11:55 ώρα Ελλάδος, της ίδιας ημέρας.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας της Δημόσιας Προσφοράς θα περιληφθούν στην ανακοίνωση - πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό.

4.5.7 Διαδικασία Συμμετοχής των Ιδιωτών Επενδυτών στη Δημόσια Προσφορά

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές που θα προσέρχονται απευθείας στα καταστήματα του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, των Κύριων Αναδόχων και του Αναδόχου και τα μέλη Η.ΒΙ.Π. Για τη συμμετοχή τους στη Δημόσια Προσφορά, θα πρέπει να προσκομίζουν το δελτίο αστυνομικής ταυτότητας ή το διαβατήριό τους, τον αριθμό φορολογικού μητρώου τους και την εκτύπωση των στοιχείων του Σ.Α.Τ.

Οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα υποβάλλονται μέσω του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, των Αναδόχων, καθώς και των Μελών Η.ΒΙ.Π. και των Συμμετεχόντων του λογαριασμού αξιογράφων τους που συνεργάζονται με τα Μέλη Η.ΒΙ.Π. για την υποβολή των αιτήσεων εγγραφής μέσω της Υπηρεσίας Η.ΒΙ.Π. από την πρώτη μέχρι και την τελευταία ημέρα της Δημόσιας Προσφοράς.

Οι ενδιαφερόμενοι Ιδιώτες Επενδυτές θα εγγράφονται στην ανώτατη τιμή του εύρους τιμών που θα ανακοινωθεί το αργότερο την προτεραία της έναρξης της περιόδου της Δημόσιας Προσφοράς. Η αξία της συμμετοχής για τους Ιδιώτες Επενδυτές ορίζεται ως ο αριθμός των αιτούμενων μετοχών επί την ανώτατη τιμή του εύρους που θα ανακοινωθεί.

Κάθε επενδυτής μπορεί να εγγράφεται στη Δημόσια Προσφορά είτε από την ατομική του Μεριίδα, είτε από μια εκ των Κοινών Επενδυτικών Μεριίδων («ΚΕΜ») στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος. Θα διενεργείται έλεγχος από το Η.ΒΙ.Π. στο σύνολο των

αιτήσεων εγγραφής που εισάγονται από όλα τα μέλη, ώστε κάθε εντολέας δικαιούχος Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη και συνδικαιούχος ΚΕΜ να παραλάβει τίτλους σε ένα μόνο Λογαριασμό Αξιογράφων του Σ.Α.Τ. (Λογαριασμός Αξιογράφων Πελάτη ή ΚΕΜ). Αν για έναν εντολέα υπάρχουν περισσότερες από μία αιτήσεις εγγραφής, με παραλήπτη είτε Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη και ΚΕΜ, είτε περισσότερες της μίας ΚΕΜ, στις οποίες συμμετέχει ως συνδικαιούχος, τότε θα επιβεβαιώνονται και θα συμμετέχουν στην κατανομή μόνο οι αιτήσεις εγγραφής με παραλήπτη τον ίδιο με αυτόν της πρώτης χρονικά αίτησης εγγραφής του εντολέα.

Εάν μετά το πέρας της Δημόσιας Προσφοράς διαπιστώνονται, με βάση τα στοιχεία Σ.Α.Τ., περισσότερες της μίας ίδιες εγγραφές είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελάτη, είτε μέσω Λογαριασμού Αξιογράφων Πελατείας για αιτήσεις Ιδιωτών Επενδυτών, τότε το σύνολο των εγγραφών αυτών στη Δημόσια Προσφορά θα αντιμετωπίζεται ως μία ενιαία εγγραφή και θα ενοποιείται είτε σε μία συνολική αίτηση ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελάτη, είτε σε μία συνολική αίτηση ιδιωτών ανά Λογαριασμό Αξιογράφων Πελατείας, αντίστοιχα.

Ο αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών γίνονται δεκτές, εφόσον έχει καταβληθεί, σε μετρητά ή με τραπεζική επιταγή το ισόποσο της συμμετοχής, είτε έχει δεσμευθεί το ισόποσο της συμμετοχής σε πάσης φύσεως τραπεζικούς λογαριασμούς καταθέσεων των επενδυτών πελατών τους ή τραπεζικούς λογαριασμούς πελατείας που τηρούνται στο πλαίσιο παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, και στους οποίους εμφανίζονται ως δικαιούχοι ή συνδικαιούχοι.

Λοιπές τυχόν λεπτομέρειες της διαδικασίας εγγραφής θα περιληφθούν στην ανακοίνωση – πρόσκληση προς το επενδυτικό κοινό.

4.5.8 Διαδικασία Κατανομής της Δημόσιας Προσφοράς

Σε περίπτωση πλήρους κάλυψης της Αύξησης, μετά την ολοκλήρωση της Δημόσιας Προσφοράς και μετά τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης θα πραγματοποιηθεί από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο η κατανομή των Νέων Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς στους επενδυτές ως εξής:

- Ποσοστό τουλάχιστον 30% των Νέων Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι τουλάχιστον 9.660.000 Νέες Μετοχές) θα διατεθεί για την ικανοποίηση των εγγραφών των Ιδιωτών Επενδυτών, και
- Το υπόλοιπο έως και 70% των Νέων Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς (ήτοι έως και 22.540.000 Νέες Μετοχές) θα κατανεμηθεί μεταξύ των Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών με βάση τη συνολική ζήτηση που θα εκδηλωθεί σε κάθε κατηγορία επενδυτών (Ειδικών και Ιδιωτών επενδυτών).

Σε περίπτωση μη πλήρους κάλυψης ο επενδυτής θα αποκτήσει το σύνολο των Μετοχών για τις οποίες έχει δηλώσει

πρόθεση. Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος δεν έχουν αναλάβει την κάλυψη τυχόν αδιάθετων Νέων Μετοχών, αλλά μόνον τη διάθεσή τους στο επενδυτικό κοινό.

Ο αριθμός των μετοχών που θα κατανεμηθεί σε κάθε επενδυτή θα αντιστοιχεί σε ακέραιο αριθμό μονάδων διαπραγμάτευσης. Μονάδα διαπραγμάτευσης είναι ο τίτλος της μίας (1) Μετοχής. Οι μετοχές της έκδοσης είναι εκπεφρασμένες σε Ευρώ.

Εφόσον έχουν ικανοποιηθεί οι εγγραφές των Ιδιωτών Επενδυτών για το 30% των Νέων Μετοχών που διατίθενται μέσω Δημόσιας Προσφοράς, για τον τελικό προσδιορισμό του ποσοστού κατανομής ανά κατηγορία επενδυτών θα ληφθούν υπόψη: (α) η ζήτηση από τους Ειδικούς Επενδυτές, (β) η ζήτηση στο τμήμα των Ιδιωτών Επενδυτών που υπερβαίνει το 30%, (γ) το πλήθος των αιτήσεων εγγραφής που αφορούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, καθώς και (δ) η ανάγκη επίτευξης επαρκούς διασποράς. Σε περίπτωση κατά την οποία η συνολική ζήτηση εκ μέρους Ιδιωτών Επενδυτών υπολείπεται του 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, οι αιτήσεις εγγραφής των Ιδιωτών Επενδυτών θα ικανοποιηθούν πλήρως, έως του ύψους για το οποίο εκδηλώθηκε πράγματι ζήτηση, οι δε Μετοχές που αντιστοιχούν στην υστέρηση έναντι του 30% του συνόλου των προς διάθεση μέσω της Δημόσιας Προσφοράς Νέων Μετοχών, θα μεταφερθούν στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών προς διάθεση.

Σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, η ικανοποίηση του κριτηρίου της επαρκούς διασποράς Νέων Μετοχών μιας νεοεισαγόμενης εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. προϋποθέτει την κατανομή ποσοστού τουλάχιστον 25% των προς Εισαγωγή Μετοχών σε τουλάχιστον 300 πρόσωπα, από τα οποία κανένα δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, ποσοστό μεγαλύτερο ή ίσο του πέντε τοις εκατό (5%) του συνόλου των Νέων Μετοχών των οποίων ζητείται η Εισαγωγή.

Επίσης, σύμφωνα με παρ. 3.1.2.1.4 τον Κανονισμού του Χ.Α., για την εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς δεν λαμβάνονται υπόψη τα ποσοστά μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας που κατέχουν: α) μέλη Δ.Σ., β) τα διευθυντικά στελέχη, γ) συγγενείς πρώτου βαθμού των υφιστάμενων μετόχων, που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα ποσοστό τουλάχιστον πέντε τοις εκατό (5%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και των διευθυντικών στελεχών αυτής, και δ) υφιστάμενοι μέτοχοι που απέκτησαν Μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης Εισαγωγής. Εξαιρούνται i. οι επαγγελματίες επενδυτές, και ii. οι μέτοχοι εκδοτών των οποίων οι Μετοχές διαπραγματεύονταν σε Πολυμερή Μηχανισμό Διαπραγμάτευσης (ΠΜΔ) ή άλλη οργανωμένη αγορά που λειτουργούν στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή τρίτη χώρα.

Επιπρόσθετα, σημειώνεται ότι, κατά το στάδιο της κατανομής των μετοχών στους επενδυτές, ενδέχεται να προκύψει από τα στοιχεία των εγγραφών ότι δεν ικανοποιείται η προϋπόθεση της επαρκούς διασποράς με βάση το κριτήριο της κατανομής του 25% των Μετοχών σε 300 πρόσωπα που να κατέχουν κάτω του 5% του συνόλου των Μετοχών μετά την Εισαγωγή της Εταιρείας στο Χ.Α. Εφόσον η έκδοση οριστικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α. σχετικά με την ικανοποίηση του κριτηρίου διασποράς είναι αρνητική, θα αποδοθούν πίσω τα κεφάλαια στους επενδυτές εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς και δεν θα λάβουν Μετοχές της Εκδότριας.

Σημειώνεται ότι, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., είτε ο λόγος αφορά στην Εταιρεία είτε όχι. Επιπλέον, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Το αντίτιμο της αξίας των Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς που θα κατανεμηθούν στους επενδυτές εκτιμάται ότι θα καταβληθεί στα μέλη Η.ΒΙ.Π. βάσει του αναμενόμενου χρονοδιαγράμματος της ενότητας 4.6 «Αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα» του Ενημερωτικού Δελτίου.

Η παράδοση των μετοχών συντελείται με την οριστική καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων των

δικαιούχων, η οποία θα πραγματοποιηθεί σύμφωνα με το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα (βλ. Ενότητα 4.6 «Προβλεπόμενο Χρονοδιάγραμμα») και θα γνωστοποιηθεί με ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ. του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας, μία (1) τουλάχιστον εργάσιμη ημέρα πριν την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών στο Χ.Α.

Οι επενδυτές δεν βαρύνονται με κόστη και φόρους για τη μεταβίβαση των προσφερόμενων Νέων Μετοχών και την καταχώρησή τους στους Λογαριασμούς Αξιογράφων.

Σημειώνεται ότι, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, κάθε νέο σημαντικό στοιχείο, ουσιώδης ανακρίβεια ή ουσιώδες σφάλμα σχετικά με τις πληροφορίες που περιέχονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, που μπορεί να επηρεάσει την αξιολόγηση των κινητών αξιών και ανακύπτει ή διαπιστώνεται κατά το χρόνο που μεσολαβεί από την έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου έως τη λήξη της Δημόσιας Προσφοράς ή την έναρξη διαπραγμάτευσης σε οργανωμένη αγορά αναφέρεται σε συμπλήρωμα του Ενημερωτικού Δελτίου. Επενδυτές οι οποίοι έχουν ήδη συμφωνήσει να αγοράσουν τις κινητές αξίες ή έχουν εγγραφεί για την αγορά κινητών αξιών πριν από τη δημοσίευση του συμπληρώματος, μπορούν να υπαναχωρήσουν αποσύροντας την αποδοχή τους το αργότερο εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών από τη δημοσίευση του συμπληρώματος.

4.5.9 Κατανομή μετοχών σε Ειδικούς Επενδυτές

Για την κατανομή των Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς στους Ειδικούς Επενδυτές, που θα συμμετάσχουν στη διαδικασία του Η.ΒΙ.Π., θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση των υποβληθέντων προσφορών, κατά την οποία θα συνεκτιμηθούν τα εξής κριτήρια:

- Το είδος του θεσμικού επενδυτή στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών,
- Ο εκτιμώμενος, κατά την κρίση του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου, χρονικός ορίζοντας διακράτησης των Μετοχών ανά Ειδικό Επενδυτή, με απόδοση υψηλότερου συντελεστή κατανομής σε Ειδικούς Επενδυτές, οι οποίοι εκτιμάται ότι θα διακρατήσουν τις Μετοχές για μακρότερο διάστημα,
- Το μέγεθος της προσφοράς,
- Η προσφερόμενη τιμή και ειδικότερα η συμβολή των προσφορών ενός Ειδικού Επενδυτή στη διαμόρφωση ελκυστικής Τιμής Διάθεσης,
- Ο χρόνος υποβολής της αίτησης εγγραφής, κατά τρόπο ώστε να αποδοθεί υψηλότερος συντελεστής κατανομής στις προσφορές που θα υποβληθούν νωρίτερα, και
- Οι Ειδικοί Επενδυτές που εγγράφονται μέσω οποιουδήποτε Διαμεσολαβητή, χωρίς να γνωστοποιήσουν την ταυτότητά τους, θα έχουν την ίδια μεταχείριση στη διαδικασία κατανομής.

Είναι στη διακριτική ευχέρεια του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου να χρησιμοποιήσει ένα ή οποιοδήποτε συνδυασμό από τα ανωτέρω κριτήρια. Επισημαίνεται ότι δεν υπάρχει καμία υποχρέωση αναλογικής ή άλλου είδους ικανοποίησης των υποβληθέντων προσφορών Ειδικών Επενδυτών.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών, που εγγράφονται απευθείας σε αυτούς, στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

Αντίστοιχα, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών οι διαμεσολαβητές, εφόσον η σχετική εγγραφή διενεργείται μέσω αυτών, ήτοι οι Α.Ε.Π.Ε.Υ. και τα πιστωτικά ιδρύματα που εγγράφονται επ' ονόματί τους για λογαριασμό τελικών Ειδικών Επενδυτών, μέσω του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου και των Αναδόχων, ευθύνονται για την ορθή υπαγωγή των επενδυτών στην κατηγορία των Ειδικών Επενδυτών.

4.5.10 Κατανομή μετοχών σε ιδιώτες επενδυτές

Μετά τον προσδιορισμό του συνολικού αριθμού των Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς που θα κατανεμηθούν στους Ιδιώτες Επενδυτές (ήτοι ποσοστό τουλάχιστον 30% και τυχόν επιπλέον που προκύπτει από τη διαδικασία κατανομής) από το Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο, σύμφωνα με τα προαναφερόμενα στην ανωτέρω ενότητα, σε περίπτωση υπερβάλλουσας ζήτησης, θα πραγματοποιηθεί κατανομή ανά Ιδιώτη Επενδυτή αναλογικά (pro-rata) με βάση το ύψος της ζήτησης.

Εάν, με εφαρμογή της αναλογικής κατανομής, οι Μετοχές Δημόσιας Προσφοράς που πρόκειται να κατανεμηθούν σε Ιδιώτη Επενδυτή προσδιορίζονται σε πλήθος ως αριθμός με δεκαδικά ψηφία, ο αριθμός αυτός στρογγυλοποιείται στον πλησιέστερο χαμηλότερο ακέραιο αριθμό (χωρίς δηλαδή να ληφθούν υπόψη δεκαδικά ψηφία).

Εάν, λόγω στρογγυλοποίησης του πλήθους των προς κατανομή Μετοχών Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, προκύψουν αδιάθετες μετοχές, οι οποίες πρέπει να κατανεμηθούν σε Ιδιώτες Επενδυτές, θα κατανεμηθεί από μία (1) επιπλέον ακέραιη μονάδα διαπραγμάτευσης (ήτοι 1 Μετοχή) στους επενδυτές βάσει του ύψους του αδιάθετου υπολοίπου ανά Ιδιώτη Επενδυτή κατά φθίνουσα σειρά. Σε περίπτωση που δύο ή περισσότεροι Ιδιώτες Επενδυτές έχουν το ίδιο ύψος αδιάθετου υπολοίπου θα δοθεί προτεραιότητα σε αυτόν/αυτούς που υπέβαλλαν νωρίτερα την αίτηση εγγραφής.

Μετά την οριστικοποίηση του αριθμού των μετοχών που δικαιούται να αποκτήσει κάθε Ιδιώτης Επενδυτής και της Τιμής Διάθεσης, θα αποδίδεται στο δικαιούχο το υπερβάλλον δεσμευθέν ποσό και θα αποδεσμεύονται τα αντίστοιχα ποσά καταθέσεων με ταυτόχρονη χρέωση του λογαριασμού καταθέσεων για το ισόποσο της αξίας των μετοχών που κατανεμήθηκαν στον εκάστοτε Ιδιώτη Επενδυτή. Τα δεσμευθέντα ποσά καταθέσεων υπόκεινται στους όρους της αρχικής κατάθεσης (προθεσμία, επιτόκιο κ.λπ.) μέχρι την αποδέσμευσή τους.

4.5.11 Δηλώσεις Κυρίων Μετόχων και Μελών Διοικητικών, Διαχειριστικών και Εποπτικών Οργάνων και Ανώτερων Διοικητικών Στελεχών

A. Υποχρεωτική Διακράτηση Μετοχών (Lock-up)

Οι υφιστάμενοι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρείας (βλ. ενότητα 3.5 «Κύριοι Μέτοχοι») με τις από 23.11.2023 επιστολές τους προς το Δ.Σ. της Εταιρείας, δηλώνουν ότι για χρονικό διάστημα εκατόν ογδόντα (180) ημερολογιακών ημερών από τη ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιαδήποτε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου). Αντίστοιχα, μετά το πέρας των 180 ημερών και για το διάστημα έως το πέρας του ενός έτους από την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών, οι εν λόγω μέτοχοι δηλώνουν ότι για το 25% των μετοχών που έκαστος κατέχει δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου). Αντίστοιχα, μετά το πέρας των 180 ημερών και για το διάστημα έως το πέρας του ενός έτους από την έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών, οι εν λόγω μέτοχοι δηλώνουν ότι για το 25% των μετοχών που έκαστος κατέχει δεν θα προβούν, ατομικά ή από κοινού, άμεσα ή έμμεσα, σε διάθεση, πώληση ή ενεχυρίαση ή άλλης μορφής επιβάρυνση Μετοχών, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν άμεσα ή έμμεσα Μετοχές ή άλλους τίτλους μετατρέψιμους ή ανταλλάξιμους με Μετοχές, δεν θα συμφωνήσουν να εκδοθούν, διατεθούν, πωληθούν ή ασκηθούν δικαιώματα προαίρεσης επί Μετοχών και δεν θα συνάψουν οποιαδήποτε εν γένει συμφωνία σχετικά με την άμεση ή έμμεση διάθεση δικαιωμάτων επί των Μετοχών, περιλαμβανομένων όσων παρέχονται ή απορρέουν από σύμβαση χρηματοοικονομικού μέσου (παραγώγου ή άλλου).

B. Συμμετοχή στη Δημόσια Προσφορά

Στο βαθμό που είναι γνωστό στην Εταιρεία οι κύριοι μέτοχοι καθώς και τα μέλη των διοικητικών, διαχειριστικών, και εποπτικών οργάνων (όπως ορίζονται στην ενότητα 3.4 «Διοικητικά, Διαχειριστικά, Εποπτικά Όργανα και Ανώτερα Διευθυντικά Στελέχη») δεν προτίθενται να εγγραφούν στη Δημόσια Προσφορά.

4.5.12 Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος και Σύμβουλος Κύριοι Ανάδοχοι και Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς

Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η Τράπεζα Optima bank (καταστατική έδρα - Αιγιαλείας 32, Μαρούσι). Κύριοι Ανάδοχοι της Δημόσιας Προσφοράς είναι η ΒΕΤΑ Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (καταστατική έδρα Λ. Αλεξάνδρας 29, 11473, Αθήνα) και η Κύκλος Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (καταστατική έδρα Χαριλάου Τρικούπη 6-8-10 Αθήνα, Τ.Κ 106 79). Ανάδοχος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η Λέων Δεπόλας Χρηματιστηριακή ΑΕΠΕΥ (καταστατική έδρα Χρήστου Λαδά 1, Αθήνα, Τ.Κ. 10561).

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο για τις υπηρεσίες του προμήθεια συντονισμού, καθώς και πρόσθετη αμοιβή επιτυχίας κατά τη διακριτική της ευχέρεια.

Η Εταιρεία θα καταβάλλει στο Συντονιστή Κύριο Ανάδοχο και σε έκαστο των Κυρίων Αναδόχων και του Αναδόχου για τις υπηρεσίες διάθεσης, αμοιβή υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί του αντιτίμου των Νέων Μετοχών που θα κατανεμηθούν τελικά σε κάθε Ανάδοχο κατά τη διάθεση/τοποθέτησή τους στους επενδυτές από τον Ανάδοχο αυτό, καθώς και για τις υπηρεσίες αναδοχής αμοιβή, υπολογιζόμενη ως ποσοστό επί αντιτίμου των Νέων Μετοχών, βάσει προσυμφωνημένης ποσόστωσης, σύμφωνα με τα ειδικότερα οριζόμενα στη σύμβαση αναδοχής, η οποία υπεγράφη στις 23.11.2023 μεταξύ της Εταιρείας και των Αναδόχων.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος έχουν αναλάβει τη διάθεση των Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά χωρίς δέσμευση ανάληψης των αδιάθετων Νέων Μετοχών.

Όλα τα θέματα σχετικά με τη διαδικασία αναδοχής ρυθμίζονται οριστικά στην εν λόγω σύμβαση αναδοχής μεταξύ της Εταιρείας, του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου και των Αναδόχων.

Σύμβουλος της Δημόσιας Προσφοράς είναι η Τράπεζα Optima bank. Ο Σύμβουλος Έκδοσης έχει αναλάβει την παροχή στην Εταιρεία συμβουλευτικών υπηρεσιών ως προς την εν γένει διαδικασία και διαχείριση της Δημόσιας Προσφοράς και της Εισαγωγής προς διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.. Ο Σύμβουλος Έκδοσης δεν αναλαμβάνει οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Σχετικά με τις αμοιβές του Συντονιστή Κύριου Αναδόχου και Συμβούλου και των Αναδόχων, βλ. Ενότητα 4.1.5 «Δαπάνες Έκδοσης» του Ενημερωτικού Δελτίου.

4.5.13 Πληροφορίες σχετικά με την αναδοχή

Σε περίπτωση που δεν αναληφθεί πλήρως το σύνολο των προσφερόμενων Νέων Μετοχών με Δημόσια Προσφορά από το επενδυτικό κοινό, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δεν υποχρεούνται να αγοράσουν τις αδιάθετες Μετοχές. Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος έχουν αναλάβει μόνο τη διάθεση των μετοχών στο επενδυτικό κοινό.

Ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ικανοποίηση των όρων περί διασποράς των Μετοχών που έχουν επιβληθεί σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία, ούτε προς τις συνέπειες από τυχόν μη ικανοποίηση των όρων αυτών.

Σημειώνεται ότι, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, οι Κύριοι Ανάδοχοι, και ο Ανάδοχος δεν αναλαμβάνουν οποιαδήποτε ευθύνη για την ενδεχόμενη μη Εισαγωγή των Μετοχών της Εταιρείας στην Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είτε ο λόγος αφορά την Εταιρεία είτε όχι.

Σε περίπτωση που βάσει των οριστικών στοιχείων κατανομής δεν ικανοποιείται το κριτήριο της επαρκούς διασποράς, μετά την έκδοση οριστικής αρνητικής απόφασης περί της Εισαγωγής από το Χ.Α., θα αποδοθούν τα κεφάλαια πίσω στους επενδυτές και αυτοί δεν θα λάβουν Μετοχές της Εταιρείας.

Επιπρόσθετα, ο Συντονιστής Κύριος Ανάδοχος, οι Κύριοι Ανάδοχοι και ο Ανάδοχος διατηρούν το δικαίωμα καταγγελίας της Σύμβασης Αναδοχής και διακοπής της Δημόσιας Προσφοράς έως την έναρξη διαπραγμάτευσης των Νέων Μετοχών στο Χ.Α., ενδεικτικά μεταξύ άλλων, στις κάτωθι περιπτώσεις, σύμφωνα με τους ειδικότερους όρους της σύμβασης αναδοχής, στις κάτωθι περιπτώσεις:

- σε περίπτωση που η Εταιρεία τεθεί υπό εκκαθάριση, πτωχεύσει ή παύσει τις πληρωμές της ή τεθεί υπό καθεστώς αναγκαστικής διαχείρισης ή καταθέσει αίτηση για την υπαγωγή της σε διαδικασία εξυγίανσης ή υπό οποιοδήποτε άλλο παρόμοιο καθεστώς με ισοδύναμα ή παρόμοια έννομα αποτελέσματα,
- εάν συμβεί γεγονός ανωτέρας βίας (όπως ενδεικτικά κήρυξης πολέμου, εκδήλωσης τρομοκρατικής ενέργειας, πανδημίας, ή κατάστασης ανάγκης στην ελληνική επικράτεια ή στο εξωτερικό),
- σε περίπτωση που διακοπούν οι συναλλαγές γενικά στο Χ.Α. ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές,
- σε περίπτωση που συμβούν γεγονότα που αλλοιώνουν ουσιαστικά την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας, όπως παρουσιάζεται στο Ενημερωτικό Δελτίο ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή θέτουν σε αμφισβήτηση την οικονομική και νομική κατάσταση της Εταιρείας ή γενικότερα στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό συμβούν γεγονότα οικονομικής ή άλλης φύσεως, τα οποία μπορεί να επηρεάσουν αρνητικά την φήμη της Εταιρείας ή/και την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς, όπως, ενδεικτικά και όχι περιοριστικά, δυσμενείς οικονομικές, πολιτικές ή άλλες εξελίξεις στην Ελλάδα ή το εξωτερικό ή στις διεθνείς κεφαλαιαγορές ή αλλαγές ή ενδείξεις για

επικείμενη μεταβολή των ελληνικών ή διεθνών πολιτικών ή οικονομικών συνθηκών, απεργία ή στάση εργασίας τραπεζών στην Ελλάδα, ή δυσμενείς μεταβολές που αφορούν την Εταιρεία, και ιδίως την οικονομική και νομική κατάσταση αυτής, ή τους μετόχους ή τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή/και το τυχόν Συμπλήρωμα, ή άλλης φύσης γεγονότα που μπορούν, κατά την εύλογη κρίση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, να επηρεάσουν ουσιαστικά αρνητικά την επιτυχία της Δημόσιας Προσφοράς ή/και τη διαπραγμάτευση των Μετοχών κατά την έναρξη της, σε περίπτωση που η Εταιρεία παραβεί οποιαδήποτε από τις υποχρεώσεις της από τη Σύμβαση Αναδοχής, οι οποίες συμφωνήθηκαν στο σύνολο τους ως ουσιώδεις ή ενεργήσουν αντίθετα προς οποιαδήποτε διαβεβαίωση που έχει παράσχει στο Ενημερωτικό Δελτίο ή σε περίπτωση που οποιαδήποτε δήλωση της στη Σύμβαση Αναδοχής αποδειχθεί ανακριβής ή παραπλανητική ή αναληθής ή δεν εκπληρωθούν στο ακέραιο, οι οποίες υποχρεώσεις, δεσμεύσεις, εγγυήσεις και δηλώσεις, οι οποίες αποτελούν στο σύνολο τους ουσιώδεις όρους της Σύμβασης Αναδοχής,

- σε περίπτωση που δεν εγκριθεί η Εισαγωγή ή ματαιωθεί η Δημόσια Προσφορά για οποιονδήποτε λόγο,
- σε περίπτωση που μετά τη δημοσίευση τυχόν Συμπληρώματος του Ενημερωτικού Δελτίου ασκηθεί το δικαίωμα υπαναχώρησης από τέτοιον αριθμό επενδυτών και για τόσο αριθμό Νέων Μετοχών, ώστε κατά την κρίση του Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου να ενδέχεται να μη διασφαλίζεται η αποτελεσματική διαπραγμάτευση των Μετοχών της Εταιρείας στο Χ.Α. ή και να προκαλούνται ανυπέβλητα προσκόμματα στη διαδικασία Εισαγωγής.

4.6 Προβλεπόμενο Χρονοδιάγραμμα

Το αναμενόμενο χρονοδιάγραμμα για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α. είναι το ακόλουθο:

Ημερομηνία	Γεγονός
24.11.2023	Διαπίστωση από την Επιτροπή Εισαγωγών και Λειτουργίας Αγορών του Χ.Α της καταρχήν συνδρομής των προϋποθέσεων Εισαγωγής των Μετοχών στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α., υπό την αίρεση επίτευξης επαρκούς διασποράς των Μετοχών, σύμφωνα με τα οριζόμενα στον Κανονισμό του Χ.Α.
29.11.2023	Έγκριση του Ενημερωτικού Δελτίου από το Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς
29.11.2023	Δημοσίευση του εγκεκριμένου Ενημερωτικού Δελτίου (ανάρτηση στην ιστοσελίδα της Εταιρείας, του Συμβούλου Έκδοσης, και Συντονιστή Κυρίου Αναδόχου, των Αναδόχων της Ε.Κ. και του Χ.Α.)
29.11.2023	Δημοσίευση ανακοίνωσης για τη διάθεση του Ενημερωτικού Δελτίου και την έναρξη της Δημόσιας Προσφοράς, σύμφωνα με το άρθρο 21 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.
01.12.2023	Δημοσίευση, μετά τη λήξη της συνεδρίασης του Χ.Α., ανακοίνωσης δεσμευτικού εύρους τιμών στο ΗΔΤ του Χ.Α. και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας
04.12.2023	Έναρξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 10:00)
06.12.2023	Λήξη δημόσιας προσφοράς - εγγραφής επενδυτών μέσω του Η.ΒΙ.Π. (ώρα Ελλάδος 16:00)
06.12.2023	Δημοσίευση Ανακοίνωσης για την Τιμή Διάθεσης και έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς στο Η.Δ.Τ., την ιστοσελίδα του Χ.Α. και την ιστοσελίδα της Εταιρείας
06.12.2023	Έκδοση δωρεάν μετοχών υπό την αίρεση της Εισαγωγής
08.12.2023	Αποδέσμευση κεφαλαίων επενδυτών και καταβολή αντιτίμου των κατανεμηθεισών Μετοχών από τους Ειδικούς και μη Ειδικούς Επενδυτές
08.12.2023	Πιστοποίηση της καταβολής των αντληθέντων κεφαλαίων από την Εκδότρια.
08.12.2023	Παράδοση των Μετοχών (συμπεριλαμβανομένων και των Νέων Μετοχών και των δωρεάν μετοχών) στους επενδυτές μέσω καταχώρισης στους δηλωθέντες Λογαριασμούς Αξιογράφων και Μερίδες τους στο Σύστημα Άυλων Τίτλων..
08.12.2023	Δημοσίευση στο Η.Δ.Τ. και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αθηνών και της Εταιρείας της ανακοίνωσης για την έκβαση της Δημόσιας Προσφοράς και για την έγκριση εισαγωγής και την ημερομηνία έναρξης διαπραγμάτευσης των Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.
11.12.2023	Έναρξη διαπραγμάτευσης των Μετοχών* της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χ.Α.

* Τελεί υπό την αίρεση της σύγκλησης των ανωτέρω Επιτροπών του Χ.Α. κατά την ανωτέρω ημερομηνία.

Σημειώνεται ότι το παραπάνω χρονοδιάγραμμα εξαρτάται από πολλούς αστάθμητους παράγοντες και ενδέχεται να μεταβληθεί. Σε κάθε περίπτωση θα υπάρξει ενημέρωση του επενδυτικού κοινού με σχετική ανακοίνωση της Εταιρείας στο Η.Δ.Τ.

Για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των νέων μετοχών απαιτείται η προηγούμενη έγκριση του Χ.Α., η οποία παρέχεται μετά την υποβολή από την Εταιρεία και τον έλεγχο από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Χ.Α. σειράς δικαιολογητικών, συμπεριλαμβανομένης, αναφορικά με τις νέες μετοχές, της έγκρισης του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων αναφορικά με την τροποποίηση του άρθρου 5 του Καταστατικού της Εταιρίας που αναφέρεται στο μετοχικό της κεφάλαιο.

4.7 Μείωση της συμμετοχής των Μετόχων

Η Αύξηση πραγματοποιείται με έκδοση νέων μετοχών και ως εκ τούτου ενδέχεται να προκαλέσει αραίωση (dilution) της συμμετοχής των υφιστάμενων μετόχων στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας.

Κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου, οι Μετοχές και τα δικαιώματα ψήφου των μετόχων, πριν και μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα με τις εξής παραδοχές (α) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως ήτοι με τη διάθεση 32.200.000 Νέων Μετοχών, (β) οι υφιστάμενοι μέτοχοι δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές, (γ) θα διατεθούν οι δωρεάν μετοχές στο πλαίσιο του θεσπισμένου προγράμματος διάθεσης δωρεάν μετοχών της Εταιρείας, (δ) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Μέτοχοι	Πριν την Αύξηση		Μετά την Αύξηση και τη διάθεση Δωρεάν Μετοχών	
	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών	Αριθμός Μετοχών	% επί του συνόλου των Μετοχών
Τρύφων Νάτσης	35.000.000	33,33%	35.000.000	25,32%
Δέσποινα Παντοπούλου	35.000.000	33,33%	35.000.000	25,32%
J. D. Saussure	15.000.000	14,29%	15.000.000	10,85%
S. Roden	10.000.000	9,52%	10.000.000	7,23%
Κάτοχοι Δωρεάν Μετοχών	-	-	1.018.440	0,74%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που δεν προσμετρώνται στη διασπορά*	7.000.000	6,67%	7.000.000	5,06%
Λοιποί Μέτοχοι (<5%) που προσμετρώνται στη διασπορά	3.000.000	2,86%	35.200.000	25,47%
Σύνολο	105.000.000	100,00%	138.218.440	100,00%

Σημείωση: τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Πηγή: Επεξεργασία στοιχείων από την Εταιρεία, μη ελεγμένων από Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή, με βάση αναφοράς το μετοχολόγιο της Εταιρείας κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου

*Οι εν λόγω δεν προσμετρώνται στη διασπορά σύμφωνα με το άρθρο 3.1.2.1.4 παρ. 2(δ) του Κανονισμού του Χ.Α., διότι απέκτησαν μετοχές ένα έτος πριν την υποβολή της αίτησης εισαγωγής

Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού του Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται μετά την Αύξηση σε 25,47%. Η διασπορά μετά την Αύξηση υπολογίστηκε υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Η Εταιρεία κατά την Ημερομηνία του Ενημερωτικού Δελτίου δεν διαθέτει επαρκή διασπορά, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.1.2.1.4, περιπτώσεις (1α) και (2) του Κανονισμού Χ.Α. Σημειώνεται ότι η διασπορά των Μετοχών της Εταιρείας, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 3.1.2.1.4, περ. (1α) και (2) του Κανονισμού του

Χ.Α., όπως ισχύει, υπολογίζεται ότι θα ανέρχεται μετά την Αύξηση σε 25,47%.

Η διασπορά μετά την Αύξηση έχει υπολογιστεί υπό τις παραδοχές ότι (i) η Αύξηση θα καλυφθεί πλήρως και αποκλειστικά από νέους μετόχους, (ii) τα πρόσωπα που δεν προσμετρώνται στην εκτίμηση της επάρκειας της διασποράς, σύμφωνα με την παρ. 3.1.2.1.4 του Κανονισμού του Χ.Α., δεν εγγράφονται για Νέες Μετοχές και (iii) κανένας εκ των νέων μετόχων δεν θα αποκτήσει ποσοστό ίσο ή μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Σημειώνεται ότι τα παραπάνω σενάρια είναι υποθετικά και βασίζονται σε παραδοχές που ενδεχομένως να μην επαληθευτούν.

Ένα (1) δικαίωμα ψήφου αντιστοιχεί σε μία (1) Μετοχή της Εταιρείας.

4.8 Σχέση εσωτερικής λογιστικής αξίας μετοχής (NAV) και τιμής διάθεσης

Κατά την 30.06.2023, η εσωτερική λογιστική αξία μετοχής (NAV) ανερχόταν σε € 1,164 ενώ η Ανώτατη Τιμή Διάθεσης των Νέων Μετοχών ανέρχεται σε €0,95 ανά μετοχή (αναλυτικά για τον προσδιορισμό της Τιμής Διάθεσης, βλ. ενότητα 4.5.3 «Τιμή Διάθεσης Νέων Μετοχών»).

Ο υπολογισμός της Εσωτερικής Λογιστικής Αξίας ανά μετοχή για την 31.12.2022 και την 30.06.2023 παρατίθεται κατωτέρω:

Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV)	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2021
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (α) – ποσά σε € χιλ.	122.219.142	122.486.356	115.170.016
Αριθμός κοινών μετοχών (τεμάχια χιλιάδες) (β)	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Εσωτερική Λογιστική Αξία (NAV) ανά μετοχή (€ ανά μετοχή) (α/β)	1,164	1,167	1,097

Πηγή: Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Χρήσεων 2020, 2021, και 2022 και Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.0-30.06.2023 της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

*Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΧΡΗΣΗΣ 2022 & ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 01.01-30.06.2023



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

"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2022 - 31/12/2022)**

Βάση του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Φεβρουάριος 2023

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Ετήσια έκθεση διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας "ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π." για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022	4
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2022	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	21
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων	22
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	23
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	24
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	25
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	26
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	26
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	37
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	40
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	41
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	44
7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	45
8. Λοιπές απαιτήσεις	47
9. Εμπορικές απαιτήσεις	47
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	47
11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	48
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	48
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	48
14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	48
15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	49
16. Δαπάνες προσωπικού	50
17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	50
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	50
19. Φόροι	50
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	51
21. Μερίσματα	51
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	51
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	52
24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	53
25. Κέρδη ανά μετοχή	53
26. Απόκτηση θυγατρικής	53
27. Απορρόφηση θυγατρικής	55
28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	56

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

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

**Αθήνα, 6^η Φεβρουαρίου 2023
Οι δηλούντες**

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Η Αντιπρόεδρος ΔΣ

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Ναούμα Τζήκα
ΑΔΤ ΑΝ 218946**

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1 έως 31.12.2022. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 31.12.2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 11 ακίνητα καθώς και 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 31.12.2022, ο Όμιλος διέθετε 13 ακίνητα, από τα οποία 12 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2022, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2022 να φτάνει τις 99.730 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 91.635 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2022 ανέρχεται σε 1.540 χιλιάδες ευρώ, όπου η αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία ανέρχεται σε 1.520 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2022 ανήλθαν σε 20.764 χιλιάδες ευρώ και 20.610 χιλιάδες ευρώ έναντι 32.195 χιλιάδων ευρώ και 29.463 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2021.

Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, , σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 50.000 χιλ., επταετούς διάρκειας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 31.12.2022, ανήλθαν σε 5.640 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 5.014 χιλιάδες ευρώ) και για την Εταιρεία σε 4.933 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 4.250 χιλιάδες ευρώ), σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 31.12.2022 ανήλθε σε 4.116 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 1.937 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 3.802 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2021: 1.872 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους 8.695 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 5.370 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 7.169 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 4.791 χιλιάδες ευρώ).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την χρήση του 2022 ανήλθε σε 181 χιλιάδες ευρώ, (31.12.2021: 121 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 8.489 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 5.244 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 163 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 101 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.981 χιλιάδες ευρώ (31.12.2021: 4.689 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>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	22,7	78,2

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Κέρδη μετά από φόρους	8.489	5.245
Μείον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής	(722)	-
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(4.116)	(1.937)
Πλέον: Αποσβέσεις	52	42
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	26	5
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	3.729	3.355

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,167	1,097

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Η Εταιρεία προέβη στην περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στον Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση

εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.

- Απέκτησε έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας - Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.

- Προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της τρεις ορόφους, εμβαδού 1.977,61 τ.μ., σε επαγγελματικό κτίριο στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο, μοναδικής αρχιτεκτονικής, με θέα προς το λιμάνι και μπροστά από σταθμό τραμ.

- Σύναψε Μνημόνιο Συνεργασίας για την απόκτηση δικαιώματος επιφανείας ("leasehold" με ισχύ μέχρι το 2120) επί δύο γηπεδικών τμημάτων της Ζώνης Ανάπτυξης Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού. Το εν λόγω μνημόνιο αφορά περιοχή της μαρίνας Αγίου Κοσμά και λήγει στις 28/02/2023. Εάν το μνημόνιο ευοδώσει, το απώτερο σχέδιο είναι να αναπτυχθούν στο ένα γήπεδο εμπορικές και στο άλλο οικιστικές εγκαταστάσεις. Ως εκ τούτου, σε περίπτωση που η συναλλαγή τελεσφορήσει, η Εταιρεία θα μπορέσει να εισέλθει στον τομέα της ανάπτυξης κατοικιών προς πώληση.

- Την 05.10.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021. Επιτυγχάνεται έτσι μείωση του λειτουργικού κόστους και απλοποίηση των εταιρικών διαδικασιών, προσφέροντας σημαντική επιχειρησιακή ευελιξία. Με την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής λόγω απορρόφησης την ημερομηνία που εγκρίθηκε από το ΓΕΜΗ, η διαφορά που προέκυψε σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της θυγατρικής, μεταφέρθηκε στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» (βλέπε αναλυτική σημείωση 27 στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις).

- 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 χιλ, επταετούς διάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003. Το ομολογιακό δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2022)

Επί των ακινήτων της Εταιρείας είναι σε εξέλιξη έως και την ημερομηνία δημοσίευσης του παρόντος, η διαδικασία για εγγραφή προσημείωσης υποθηκών συνολικού ύψους € 60.000 χιλ. υπέρ της τράπεζας "Eurobank A.E.", επί των επενδυτικών ακινήτων 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.

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2022.

Ίδιες μετοχές

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 31.12.2022.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Το 2022 αποτέλεσε μια ιδιαίζουσα χρονιά, αφού η γεωπολιτική αναταραχή συντέλεσε σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις, οι οποίες επηρέασαν την οικονομία και την κτηματαγορά.

Ο ΔΤΚ παρουσίασε κατά την περίοδο Ιανουαρίου 2022 – Δεκεμβρίου 2022 αύξηση κατά 7,2%. κυρίως λόγω της έκρηξης των διεθνών τιμών ενέργειας και τροφίμων. Η Εταιρεία καταφέρνει παρόλα αυτά να κρατήσει σε χαμηλά επίπεδα τα κόστη της. Παράλληλα ωφελείται σημαντικά από την αύξηση των ενοικίων αφού τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη και υφίσταται εξαίρεση από το πλαφόν αναπροσαρμογών μισθωμάτων (3%) του Υπουργείου Ανάπτυξης.

Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας, που αποτελούν το βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου, επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίστηκε θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι πλήρως εκμισθωμένα και δεν παρατηρούνται καθυστερήσεις εισπράξεων μισθωμάτων. Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων πραγματοποιούνται αδιάληπτα και ανεξαρτήτως της Covid-19 και συνεισφέρουν στην ικανοποίηση των πελατών.

Η Εταιρεία αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογήσει τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική. Επιπρόσθετα, η Orilina Properties ΑΕΕΑΠ λαμβάνει υπόψιν της τη μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτών νέων εγχειρημάτων.

Επιπλέον και στα πλαίσια των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τον Ν. 2778/1999, η Εταιρεία θα προχωρήσει εντός του 2023 στην εισαγωγή των μετοχών της στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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 €21 εκατ. το 2022 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 ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

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

Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 149 εκατ. Γεν. (1,065 εκατ. Ευρώ).

ii) Κίνδυνος τιμών:

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. 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 βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

iii) 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.

β) 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, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

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, επισημαίνεται ότι ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνητή 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. Στους παρακάτω πίνακες ομαδοποιούνται οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία λήξης τους.

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ταμειακές ροές.

Χρήση 2022

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	835.564	-	-	-	835.564
Εγγυήσεις	50.000	296.143	691.745	55.985	1.093.872
	885.564	296.143	691.745	55.985	1.929.436

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	824.786	-	-	-	824.786
Εγγυήσεις	50.000	296.143	691.745	55.985	1.093.872
	874.786	296.143	691.745	55.985	1.918.658

Χρήση 2021

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	321.582	-	-	-	321.582
Εγγυήσεις	34.000	31.030	889.624	76.985	1.031.639
	355.582	31.030	889.624	76.985	1.353.221

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	204.832	-	-	-	204.832
Εγγυήσεις	24.000	31.030	765.624	51.000	871.654
	228.832	31.030	765.624	51.000	1.076.486

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

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

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

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

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

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

Αναφορικά με τον πόλεμο στην Ουκρανία και την τρέχουσα ενεργειακή κρίση, η Διοίκηση της Εταιρείας παρακολουθεί στενά και αξιολογεί τις εξελίξεις προκειμένου να λάβει τα απαραίτητα μέτρα και να αναπροσαρμόσει τα επιχειρηματικά της σχέδια (αν αυτό απαιτηθεί) με στόχο τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας και τον περιορισμό τυχόν αρνητικών επιπτώσεων. Ως κυριότερο σημείο που χρήζει προσοχής, η Εταιρεία αναγνωρίζει την αύξηση του κατασκευαστικού κόστους ακινήτων. Ωστόσο ο Όμιλος έχει περιορισμένη

έκθεση σε έργα ανάπτυξης ακινήτων σε σχέση με το σύνολο του επενδυτικού χαρτοφυλακίου, με την πλειοψηφία αυτών να βρίσκονται σε στάδιο διαπραγματεύσεων. Παράλληλα έχει καταγραφεί αυξητική τάση στα επίπεδα των μισθωμάτων στους κλάδους της ελληνικής αγοράς ακινήτων στους οποίους δραστηριοποιείται η Εταιρεία και ο Όμιλος με αποτέλεσμα η όποια αύξηση του κατασκευαστικού κόστους να αναμένεται να εξισορροπηθεί ως ένα βαθμό από τα αυξημένα έσοδα από μισθώματα. Συνεπώς δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης η επίπτωση στα συνολικά αποτελέσματα του Ομίλου. Αναφορικά με την πληθωριστική πίεση, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώματα είναι στην πλειοψηφία τους συνδεδεμένα με ρήτρα αναπροσαρμογής σε σχέση με την μεταβολή του δείκτη τιμών καταναλωτή. Σε αυτή τη φάση δεν είναι δυνατόν να προβλεφθεί η γενικότερη επίπτωση που μπορεί να έχει στην οικονομική κατάσταση των πελατών του Ομίλου μια παρατεταμένη ενεργειακή κρίση και αύξηση των τιμών εν γένει.

Τέλος η Εταιρεία θα εντατικοποιήσει τις ενέργειές της για την υλοποίηση σε επιλέξιμα ακίνητά της «πράσινων» ενεργειακών επενδύσεων (π.χ. εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων στις οροφές αποθηκευτικών χώρων) έτσι ώστε να μειωθεί το ενεργειακό κόστος των μισθωτών της μέσω του περιορισμού της εξάρτησής τους από παραδοσιακές πηγές ενέργειας

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- OPH Investments LP, Μοναδικός Μέτοχος (100%) της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.
- «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.»
- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν υπήρξαν ουσιώδης συναλλαγές με τα παραπάνω συνδεδεμένα πρόσωπα, ούτε και μεταξύ τους υπόλοιπα κατά την 31.12.2022. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 716.745 ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

Την 12.07.2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2021 ύψους 2.817.516 ευρώ το οποίο καταβλήθηκε την 14.07.2022.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2022 απασχολούσαν 4 άτομα.

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιοσδήποτε

λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, ο Όμιλος δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών». Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Η Εταιρεία εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, με εσωτερικά και με εξωτερικά σεμινάρια.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

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

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 105.000.000 Ευρώ, διαιρούμενο σε 105.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν εντός του 2023 προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρείας.

3) Σημαντικές άμεσες συμμετοχές

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «ΟΡΗ INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσεϊ των Αγγλονορμανδικών νήσων.

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίσταται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

8) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά

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

9) Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Η Εταιρική Διακυβέρνηση είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας www.orilina.com (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση).

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Εσωτερικός έλεγχος

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Για το σκοπό αυτό, η διοίκηση της εταιρείας έχει ενσωματώσει μία σειρά διαδικασιών και τις κατάλληλες εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται:

- με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το περιορισμό του κινδύνου αποτυχίας
- με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας από άνευ άδειας χρήση και τη διαχείριση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη ροή αυτής.

Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής «ΕΚΛ») περιγράφει την οργανωτική δομή και τις αρμοδιότητες των εταιρικών οργάνων και μονάδων της Orilina Properties ΑΕΕΑΠ καθώς επίσης και βασικές ακολουθούμενες πρακτικές αναφορικά με τη λειτουργία της Εταιρείας, με σκοπό να συμβάλει στη διασφάλιση της διαφάνειας, αριότητας, λειτουργικότητας και αποτελεσματικότητας του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο ΕΚΛ αποτελεί πλαίσιο αναφοράς για τη σύνταξη της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία σύμφωνα με τον Ν. 3873/2010 αποτελεί ειδικό τμήμα της έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», από τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 «Περί Ανωνύμων Εταιρειών», το Ν. 4209/2013, τον Κατ'

εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 231/2013, καθώς και από τον Ν. 3016/2002 «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», όπως εκάστοτε ισχύουν.

Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43. Ο ΕΚΛ εφαρμόζεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών, τα στελέχη, καθώς και όλο το προσωπικό της όλο το προσωπικό της Εταιρείας.

Οι αρχές του ΕΚΛ δεσμεύουν επίσης κάθε τρίτο μέρος που παρέχει υπηρεσίες στην Εταιρεία, εφόσον η σχετική σύμβαση συνεργασίας προβλέπει ρητώς κάτι τέτοιο.

Οργανωτική δομή

Η οργανωτική δομή της Εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Στο παρόν στάδιο αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.

Η οργανωτική δομή είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας www.orilina.com (ενότητα: Η Εταιρεία / Εταιρική Διακυβέρνηση/Οργανόγραμμα).

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και ορίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα για τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της Εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η Εταιρεία στο προσεχές μέλλον θα έχει όλα εκείνα τα μέσα που θα της επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα

Η Εταιρεία πρόκειται να εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο θα της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της Εταιρείας.

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση

Η θυγατρική Εταιρεία ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε. που αποκτήθηκε το 2022 ενοποιείται 100% στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Στη χρήση 2021 η ενοποίηση περιλαμβάνει την θυγατρική Orilina SA η οποία απορροφήθηκε από την Εταιρεία τον Οκτώβριο 2022.

Πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει επιτροπή ελέγχου (στο εξής η «Επιτροπή Ελέγχου»), η οποία, κατά κανόνα, αποτελείται από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει κατ' ελάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως, ήτοι κατ' ελάχιστο, μία φορά, εντός εκάστου ημερολογιακού τριμήνου. Επιπρόσθετες συνεδριάσεις είναι πιθανό να διεξαχθούν, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

Κατά την τρέχουσα χρήση, διετέλεσαν μέλη στην Επιτροπή Ελέγχου οι:

1) Πλάτων Μονοκρούσος και

2) Μιράντα Ξαφά

Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ και είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της οικονομικής πληροφόρησης, της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, για την εποπτεία και παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου, καθώς και θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των ελεγκτών (εσωτερικών και εξωτερικών). Η Επιτροπή έχει απρόσκοπτη πρόσβαση σε όλα τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για την άσκηση των καθηκόντων της, ενώ μπορεί να ζητά συμβουλές από ανεξάρτητους επαγγελματίες για ζητήματα που εμπíπτουν στις αρμοδιότητές της.

Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί σε ετήσια βάση την απόδοσή της και καταρτίζει ετήσιο συνοπτικό απολογισμό του έργου της, ο οποίος υποβάλλεται στο ΔΣ και τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία υιοθετεί κατάλληλη πολιτική και εφαρμόζει επαρκή συστήματα, κατάλληλες μεθόδους, διαδικασίες και οργανωτική δομή για τη διαχείριση των κινδύνων τους οποίους εν γένει αναλαμβάνει ή στους οποίους μπορεί να εκτεθεί, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης υποδειγμάτων (models) για την πρόβλεψη, αναγνώριση, μέτρηση, παρακολούθηση, αντιστάθμιση, μείωση και αναφορά τους.

Η Εταιρεία μέσω των διαδικασιών που εφαρμόζει διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική θέση της καθώς και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιό της μπορούν να αναγνωρίζονται, να μετρώνται, να τίθενται υπό διαχείριση και να παρακολουθούνται κατάλληλα σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρήσης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress testing).

Το ΔΣ της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την υιοθέτηση της πολιτική και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων αλλά και τη διασφάλιση της επανεξέτασης, τουλάχιστον ετησίως, και αναπροσαρμογής τους, εφόσον κρίνεται αναγκαίο, ενώ, η Μονάδα Διαχείρισης Κινδύνων στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της έχει την ευθύνη για το σχεδιασμό, εξειδίκευση και υλοποίηση της πολιτικής σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΔΣ.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Η Εταιρεία δε εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της Εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση.

ν. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «ΔΣ») εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και αποτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας από πέντε έως εννέα μέλη. Μετά την εκλογή του, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντες ή Εντεταλμένους Συμβούλους και καθορίζει τις αρμοδιότητες του καθενός.

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

Η Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 33α' του Καταστατικού της συμμορφώνεται με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 περί εταιρικής διακυβέρνησης και στο πλαίσιο αυτό εκλέγει μεταξύ των μελών του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη.

Το ΔΣ συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Το ΔΣ συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη και στην οποία αναγράφονται τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Οι συζητήσεις και αποφάσεις του ΔΣ καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης υπογράφονται από τα παρόντα μέλη του ΔΣ.

Το ΔΣ βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως όταν είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται οι **μισοί συν ένας** σύμβουλοι, (το τυχόν κλάσμα παραλείπεται). **Ουδέποτε** όμως ο αριθμός των **παρόντων ή αντιπροσωπευόμενων** συμβούλων **μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3)**. Οι αποφάσεις του ΔΣ λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων μελών, ως σχετικώς ορίζει ο νόμος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τους:

1. Στυλιανό Ζαββό, Πρόεδρο – Μη εκτελεστικό Μέλος
2. Πλάτων Μονοκρούσο, Αντιπρόεδρο – Μη εκτελεστικό Μέλος
3. Ναούμα Τζήκα, Αντιπρόεδρο – Εκτελεστικό Μέλος
4. Μάριο Αποστολίνα, Διευθύνοντα Σύμβουλο – Εκτελεστικό Μέλος
5. Αλέξανδρο Σαμαράς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Τρύφων Νάτση, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. Δέσποινα Παντοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Μιράντα Ξαφά, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών αποτελείται, κατά κανόνα, από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα δύο (2) ανεξάρτητα. Η Επιτροπή συνεδριάζει με πρόσκληση του Προέδρου της όσες φορές κρίνει απαραίτητο, σε κάθε περίπτωση όμως τουλάχιστον μία (1) φορά κάθε ημερολογιακό έτος.

Κατά την τρέχουσα χρήση, διετέλεσαν μέλη στην Επιτροπή Αποδοχών οι:

- 1) Μιράντα Ξαφά, ως Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος και
- 3) Δέσποινα Παντοπούλου

Αρμοδιότητες Επιτροπής Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Διατυπώνει προτάσεις προς έγκριση από το ΔΣ σχετικά με την πολιτική για τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας. Η πολιτική αυτή θα πρέπει να καλύπτει όλες τις μορφές αντιμισθίας, συμπεριλαμβανόμενων ιδίως των πάγιων αποδοχών, των συνδεόμενων με την απόδοση συστημάτων αποδοχών, των συνταξιοδοτικών ρυθμίσεων και των αποζημιώσεων λήξης της εργασιακής σχέσης. Οι προτάσεις σχετικά με τα συνδεόμενα με την απόδοση συστήματα αποδοχών θα πρέπει να συνοδεύονται από συστάσεις σχετικά με τους συναφείς στόχους και κριτήρια αξιολόγησης, έτσι ώστε να ευθυγραμμίζονται κατάλληλα οι αποδοχές των διευθυντικών στελεχών με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων και τους στόχους που θέτει το ΔΣ για την Εταιρεία.
- Διατυπώνει προτάσεις προς έγκριση από το ΔΣ σχετικά με τις κατάλληλες μορφές συμβάσεων για τα εκτελεστικά και τα διευθυντικά διοικητικά στελέχη.
- Επικουρεί το ΔΣ κατά την επίβλεψη της διαδικασίας με την οποία η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις ισχύουσες διατάξεις σχετικά με ζητήματα αναφερόμενα στις αποδοχές (ιδίως στην εφαρμοζόμενη πολιτική αποδοχών και στις αποδοχές των επιμέρους στελεχών).
- Διατυπώνει γενικές συστάσεις προς τα εκτελεστικά ή τα διευθυντικά στελέχη σχετικά με το ύψος και τη δομή των αποδοχών των ανώτερων στελεχών.
- Παρακολουθεί το ύψος και τη δομή των αποδοχών των ανώτερων στελεχών, με βάση κατάλληλες πληροφορίες που της παρέχονται από τα εκτελεστικά ή τα διευθυντικά στελέχη.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από έξι (6) μέλη, τα οποία εκλέγονται και διορίζονται από το ΔΣ. Η διάρκεια της θητείας τους δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία των μελών του ΔΣ που είχαν την ευθύνη επιλογής και διορισμού τους.

Η Επενδυτική Επιτροπή, απαρτίζεται από τους:

- 1) Τρύφων Νάτση, Πρόεδρο,
- 2) Δέσποινα Παντοπούλου, Μέλος
- 3) Ναούμα Τζήκα, Μέλος
- 4) Πλάτων Μονοκρούσο, Μέλος
- 5) Στυλιανό Ζαββό, Μέλος
- 6) Georgi Veltchev, Μέλος

Αρμοδιότητες Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο συλλογικό μη εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας, όσον αφορά στον καθορισμό της επενδυτικής πολιτικής, υπαγόμενη απευθείας στο ΔΣ. Ειδικότερα, η Επιτροπή διαμορφώνει την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, υπό την καθοδήγηση του ΔΣ και στο πλαίσιο του σχετικού νομικού και ρυθμιστικού πλαισίου. Παρέχει

συμβουλές και προτάσεις αναφορικά με κατάλληλες επενδύσεις, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της οικονομίας, της κεφαλαιαγοράς και της κτηματαγοράς. Το ΔΣ παρέχει επίσημη έγκριση της επενδυτικής στρατηγικής πριν την έναρξη της όποιας δραστηριότητας, οι δε αποφάσεις και προτάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής κινούνται πάντα εντός του πλαισίου που ορίζεται βάσει της εγκεκριμένης επενδυτικής στρατηγικής.

Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο «ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ».

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 6^η Φεβρουαρίου 2023**

Οι δηλούντες

**Ο Πρόεδρος ΔΣ
Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

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



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2022

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ
(ποσά σε €)

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	2.030.081	169.281	2.028.158	19.927
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	99.730.000	83.605.000	91.635.000	66.800.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	5.899.158	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	8	17.294	170.798	17.296	170.223
		101.777.375	83.945.079	99.579.612	81.045.216
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	349.800	409.811	349.800	409.728
Λοιπές απαιτήσεις	8	1.637.150	33.726	1.626.500	7.664
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	20.764.338	32.195.302	20.610.210	29.462.610
		22.751.288	32.638.838	22.586.510	29.880.001
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		124.528.663	116.583.918	122.166.122	110.925.218
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		245.212	230.065	245.212	-
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		17.698	10.159	17.698	-
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.649.547	-	-	-
Κέρδη εις νέο		15.573.899	9.929.792	14.871.683	4.797.893
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		122.486.356	115.170.015	120.134.593	109.797.893
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	1.043.872	997.639	1.043.872	847.654
		1.043.872	997.639	1.043.872	847.654
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	885.564	355.583	874.786	228.832
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	20	112.871	60.681	112.871	50.839
		998.435	416.264	987.657	279.671
Σύνολο υποχρεώσεων		2.042.307	1.413.902	2.031.529	1.127.325
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		124.528.663	116.583.918	122.166.122	110.925.218

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία		
	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	5.640.317	5.014.137	4.932.961	4.250.274
		5.640.317	5.014.137	4.932.961	4.250.274
Άλλα έσοδα		44.515	12.420	44.015	12.420
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	4.116.493	1.936.824	3.801.824	1.871.630
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	(756.450)	(824.099)	(590.631)	(700.213)
Δαπάνες προσωπικού	16	(520.267)	(296.380)	(520.267)	(296.380)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(439.597)	(429.317)	(395.470)	(311.054)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		(52.253)	(42.039)	(47.428)	(33.922)
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	26	722.308	-	-	-
Λοιπά έξοδα		(60.144)	(1.385)	(55.933)	(1.385)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		8.694.922	5.370.160	7.169.072	4.791.370
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	118	763	-	124
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(25.878)	(5.830)	(25.481)	(1.225)
Κέρδη προ φόρων		8.669.162	5.365.092	7.143.591	4.790.270
Φόρος	19	(180.513)	(120.524)	(162.518)	(101.123)
Κέρδη μετά από φόρους		8.488.649	5.244.568	6.981.073	4.689.146
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		-	6.591	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		8.488.649	5.251.159	6.981.073	4.689.146
Αναλογούνται σε:					
Μετόχους της Εταιρείας:		8.494.469			
Μετόχους μη ελεγχόμενων συμμετοχών:		(5.820)			
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0809	0,0499	0,0665	0,0447

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΝΟΠΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	Κέρδη εις νέο	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	105.000.000	5.079	205.554	7.723.027	-	112.933.660
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	5.244.568	-	5.244.568
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας παγίων	-	6.591	-	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	24.511	(24.511)	-	-
Μέρισμα χρήσης 2020	-	-	-	(3.014.803)	-	(3.014.803)
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο	-	(1.512)	-	1.512	-	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	105.000.000	10.159	230.065	9.929.792	-	115.170.015
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	105.000.000	10.159	230.065	9.929.792	-	115.170.015
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	8.494.469	(5.820)	8.488.649
Αποθεματικό θυγατρικής	-	7.539	15.147	(32.846)	-	(10.159)
Μέρισμα χρήσης 2021	-	-	-	(2.817.516)	-	(2.817.516)
Δικαιώματα μειοψηφίας από απόκτηση θυγατρικής	-	-	-	-	1.655.367	1.655.367
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	105.000.000	17.698	245.212	15.573.899	1.649.547	122.486.356

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
(ποσά σε €)

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό Αποθεματικό	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	105.000.000	0	0	3.123.549	108.123.549
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	4.689.146	4.689.146
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	0	(3.014.803)	(3.014.803)
Μέρισμα χρήσης 2020	-	-	0	(3.014.803)	(3.014.803)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	105.000.000	0	0	4.797.893	109.797.893
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	105.000.000	0	0	4.797.893	109.797.893
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	6.981.073	6.981.073
Συγχώνευση θυγατρικής	-	17.698	245.212	5.910.233	6.173.143
Μέρισμα χρήσης 2021	-	-	-	(2.817.516)	(2.817.516)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022	105.000.000	17.698	245.212	14.871.683	120.134.593

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		8.669.162	5.365.092	7.143.591	4.790.270
Πλέον / μείον προσαρμογές για :					
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	52.253	12.531	47.428	4.396
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	7	-	29.526	-	29.526
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	26	(722.308)	-	-	-
Λοιπά Έξοδα/Προβλέψεις		-	1.385	-	1.385
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(4.116.493)	(1.936.824)	(3.801.824)	(1.871.630)
Συναλλαγματικές διαφορές		32.866	-	32.866	-
Έσοδα από τόκους		(118)	(763)	-	(124)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		25.878	5.830	25.481	1.225
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(1.396.932)	(179.574)	(1.401.054)	(183.521)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		508.207	49.283	541.835	24.235
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(25.878)	(5.139)	(25.481)	(534)
Καταβλημένοι φόροι		(128.353)	(119.452)	(100.486)	(100.326)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		2.898.284	3.221.895	2.462.356	2.694.802
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	(516.949)	-	(514.553)	-
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	5	(5.293.007)	(178.176)	(5.009.445)	(28.730)
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	26	(5.701.776)	-	(5.899.158)	-
Τόκοι εισπραχθέντες		-	763	-	124
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(11.511.732)	(177.414)	(11.423.157)	(28.606)
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης		-	(32.823)	-	(32.823)
Πληρωμή μερίσματος	21	(2.817.516)	(3.014.803)	(2.817.516)	(3.014.803)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(2.817.516)	(3.047.627)	(2.817.516)	(3.047.627)
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(11.430.964)	(3.163)	(11.778.316)	(380.971)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		32.195.302	32.198.465	29.462.610	29.843.581
Εισροή διαθεσίμων από απορρόφηση θυγατρικής		-	-	2.925.917	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		20.764.338	32.195.302	20.610.210	29.462.610

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

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

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

Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000.

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

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «ΟΡΗ INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσει των Αγγλονορμανδικών νήσων.

Την 31.12.2022, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 6^η Φεβρουαρίου 2023 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (“going concern”), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την

κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της αλλά και τις ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.5 και 2.6).

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων, ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις, IAS 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία και Ετήσιες Αναβαθμίσεις 2018-2020 ΔΠΧΑ. (Τροποποιήσεις). Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ εξέδωσε, περιορισμένου πεδίου, τροποποιήσεις σε πρότυπα, ως κατωτέρω:

- **ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις επικαιροποιούν μία παραπομπή του ΔΠΧΑ 3 στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για Χρηματοοικονομικές Αναφορές χωρίς αλλαγή στις λογιστικές απαιτήσεις του προτύπου για συνενώσεις επιχειρήσεων.
- **ΔΛΠ 16 Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις απαγορεύουν τη μείωση του κόστους των ενσώματων ακίνητοποιήσεων με ποσά που λαμβάνονται από την πώληση στοιχείων που παράγονται ενώ η εταιρεία προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προοριζόμενη χρήση του. Τα έσοδα από τις πωλήσεις και το σχετικό κόστος αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
- **ΔΛΠ 37 Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία (Τροποποιήσεις).** Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τις δαπάνες εκπλήρωσης μιας σύμβασης, στο πλαίσιο της αξιολόγησης της σύμβασης εάν είναι επαχθής.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η Τροποποίηση εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Απριλίου 2021, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των οικονομικών καταστάσεων που δεν έχουν ακόμη εγκριθεί για έκδοση κατά την 31η Μαρτίου 2021. Τον Μάρτιο του 2021, το ΣΔΛΠ τροποποίησε τους όρους της πρακτικής διευκόλυνσης που παρέχεται στον μισθωτή να αντιμετωπίσει λογιστικά οποιαδήποτε αλλαγή ή έκπτωση επί μισθωμάτων ως συνέπεια του Covid-19, με τον ίδιο τρόπο βάσει των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 16, εάν η αλλαγή ή έκπτωση δεν θεωρείτο τροποποίηση της μίσθωσης. Με βάση την τροποποίηση, η πρακτική διευκόλυνση εφαρμόζεται για μειώσεις σε πληρωμές μισθωμάτων και επηρεάζει πληρωμές που οφείλονται την ή πριν από την 30η Ιουνίου 2022, εφόσον πληρούνται οι υπόλοιπες προϋποθέσεις της πρακτικής διευκόλυνσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του.

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια

θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των Υποχρεώσεων ως Βραχυπρόθεσμες ή Μακροπρόθεσμες (Τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Ωστόσο, λόγω της πανδημίας Covid-19 το ΣΔΛΠ ανέβαλε την ημερομηνία εφαρμογής κατά ένα έτος, δηλαδή από την 1η Ιανουαρίου 2023, δίνοντας περισσότερο χρόνο στις εταιρείες να προσδιορίσουν τυχόν αλλαγές στην ταξινόμηση των υποχρεώσεων. Οι τροποποιήσεις έχουν στόχο την επίτευξη συνέπειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του προτύπου, βοηθώντας τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσο ο δανεισμός και οι λοιπές υποχρεώσεις με αβέβαιη ημερομηνία διακανονισμού ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης. Οι τροποποιήσεις επηρεάζουν την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης, ενώ δεν τροποποιούν τις υφιστάμενες απαιτήσεις αναφορικά με την επιμέτρηση ή το χρόνο αναγνώρισης ενός περιουσιακού στοιχείου, υποχρέωσης, εσόδου ή εξόδου ή τις γνωστοποιήσεις επί των στοιχείων αυτών. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τις απαιτήσεις ταξινόμησης για το δανεισμό, τον οποίο μπορεί να διακανονήσει μία εταιρεία εκδίδοντας συμμετοχικούς τίτλους. Τον Νοέμβριο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε ένα προσχέδιο έκθεσης το οποίο διευκρινίζει την ταξινόμηση των υποχρεώσεων που υπόκεινται σε όρους συμμόρφωσης σε ημερομηνία μεταγενέστερη της περιόδου αναφοράς. Ειδικότερα, το ΣΔΛΠ πρότεινε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΛΠ 1, οι οποίες αντιστρέφουν τις τροποποιήσεις του 2020 που απαιτούν από τις οντότητες να ταξινομήσουν ως βραχυπρόθεσμες, τις υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης, μόνο εντός των επόμενων δώδεκα μηνών μετά την περίοδο αναφοράς, εάν οι όροι συμμόρφωσης δεν πληρούνται στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις αφορούν στο να παρουσιάζουν οι οντότητες ξεχωριστά τις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις που υπόκεινται σε τήρηση όρων συμμόρφωσης εντός δώδεκα μηνών από την περίοδο αναφοράς. Επιπροσθέτως, θα απαιτούνται πρόσθετες γνωστοποιήσεις όταν οι οντότητες δεν τηρούν τους όρους συμμόρφωσης στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προτάσεις θα τεθούν σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2024 και θα πρέπει να εφαρμοστούν αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, ενώ επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το ΣΔΛΠ πρότεινε επίσης, την αναβολή της έναρξης ισχύος των τροποποιήσεων του 2020 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, μέχρι την εφαρμογή των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης.

Οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβανομένων των προτάσεων του προσχέδιου έκθεσης δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των Λογιστικών Πολιτικών (Τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την εφαρμογή κρίσης επί της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις αντικαθιστούν την απαίτηση γνωστοποίησης «σημαντικών» λογιστικών πολιτικών με την απαίτηση γνωστοποίησης «ουσιωδών» λογιστικών πολιτικών. Επίσης, προστίθενται οδηγίες και επεξηγηματικά παραδείγματα στη Δήλωση Πρακτικής για να βοηθήσουν στην εφαρμογή της έννοιας του ουσιώδους κατά τη διενέργεια κρίσεων στις γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων (Τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις τίθενται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή και ισχύουν για αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και αλλαγές σε λογιστικές εκτιμήσεις που πραγματοποιούνται κατά ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου. Οι τροποποιήσεις εισάγουν νέο ορισμό της λογιστικής εκτίμησης ως νομισματικά ποσά στις οικονομικές καταστάσεις που υπόκεινται σε αβεβαιότητα επιμέτρησης. Επίσης, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ποιες είναι οι αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και πώς διαφέρουν από τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές και τις διορθώσεις λαθών.

Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 Αναβαλλομένη φορολογία σχετιζόμενη με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις από μια μεμονωμένη συναλλαγή (τροποποιήσεις).

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Τον Μάιο του 2021, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις οι οποίες περιορίζουν το πεδίο εφαρμογής της εξαίρεσης αρχικής αναγνώρισης του ΔΛΠ 12 και καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να αντιμετωπίσουν λογιστικά την αναβαλλόμενη φορολογία σε συναλλαγές όπως μισθώσεις και υποχρεώσεις παροπλισμού. Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, η αρχική εξαίρεση αναγνώρισης δεν ισχύει για συναλλαγές που, κατά την αρχική αναγνώριση, δημιουργούν ίσες φορολογητέες και εκπεστές προσωρινές διαφορές. Ισχύει μόνο εάν η αναγνώριση ενός περιουσιακού στοιχείου μίσθωσης και υποχρέωσης μίσθωσης (ή υποχρέωσης παροπλισμού και περιουσιακού στοιχείου παροπλισμού) δημιουργεί προσωρινές διαφορές που δεν είναι ίσες.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

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 €21 εκατ. το 2022 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση χωρίς ενδείξεις μεταβολής αυτής στο προβλεπτό μέλλον

Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

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

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

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

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν

προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση (σημείωση 0). Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

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

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Προς το παρόν δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

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

2.5 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (Σημείωση 0).

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

2.6 Επενδυτικά ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα και ιδιότητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ρών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Μισθώσεις

(α) Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Τα ακίνητα του Ομίλου που εκμισθώνονται σε τρίτους εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.6). Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η σημείωση 2.16 περιγράφει τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

β) Ο Όμιλος ως μισθωτής

Οι συμβάσεις του Ομίλου αφορούν κατ' αποκλειστικότητα κτίρια.

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ενσώματα πάγια, στην κατηγορία δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος και αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των σταθερών μισθωμάτων και τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (“incremental borrowing rate”), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

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

2.8 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλέπε σημείωση 2.10, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.9.

2.9 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε

όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.1 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια ενώ η Εταιρία δεν διαθέτει προνομιούχες μετοχές. Άμεσα κόστος για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

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

2.13 Διανομή μερισμάτων

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

2.14 Φορολογία

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

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

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

Καθώς η φορολογική υποχρέωση του Ομίλου υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών του, πλέον των διαθεσίμων του, και όχι βάσει των κερδών του, δεν προκύπτουν προσωρινές

διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.15 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

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

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

2.16 Αναγνώριση εσόδου

α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

β) Έσοδα κοινοχρήστων

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

2.17 Στρογγυλοποιήσεις ποσών

Διαφορές που παρουσιάζονται μεταξύ των ποσών στις οικονομικές καταστάσεις και των αντίστοιχων ποσών στις σημειώσεις οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

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

Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 149 εκατ. Γεν. (1,065 εκατ. Ευρώ).

ii) Κίνδυνος τιμών:

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. 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 βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

iii) 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.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενόικια 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, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

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, επισημαίνεται ότι ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνοπτική 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 της. Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους παρακάτω πίνακες ομαδοποιούνται οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία λήξης τους. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ταμειακές ροές.

Χρήση 2022

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	835.564	-	-	-	835.564
Εγγυήσεις	50.000	296.143	691.745	55.985	1.093.872
	885.564	296.143	691.745	55.985	1.929.436

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	824.786	-	-	-	824.786
Εγγυήσεις	50.000	296.143	691.745	55.985	1.093.872
	874.786	296.143	691.745	55.985	1.918.658

Χρήση 2021

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	321.582	-	-	-	321.582
Εγγυήσεις	34.000	31.030	889.624	76.985	1.031.639
	355.582	31.030	889.624	76.985	1.353.221

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	204.832	-	-	-	204.832
Εγγυήσεις	24.000	31.030	765.624	51.000	871.654
	228.832	31.030	765.624	51.000	1.076.486

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

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

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

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

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

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.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από

ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση αναλύονται στη σημείωση 5 «Επενδύσεις σε Ακίνητα»

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	83.605.000	81.490.000	66.800.000	64.900.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.744.701	-	4.744.701	-
Προσθήκες ακινήτων από απόκτηση θυγατρικής	8.090.500	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	548.306	178.176	264.745	28.370
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση θυγατρικής	-	-	17.543.730	-
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων σε ενσώματες ακινητοποιήσεις	(1.520.000)	-	(1.520.000)	-
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επενδυτικά ακίνητα	145.000	-	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	4.116.493	1.936.824	3.801.824	1.871.630
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	99.730.000	83.605.000	91.635.000	66.800.000

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 Εταιρεία προέβη κατά το Α' εξάμηνο του 2022 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στην περιοχή του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.

- Απέκτησε έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας – Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, με άμεση πρόσβαση στην κύρια οδική αρτηρία, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.

- Προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της τρεις ορόφους, εμβαδού 1.977,61 τ.μ., σε επαγγελματικό κτίριο στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο, μοναδικής αρχιτεκτονικής, με θέα προς το λιμάνι και δίπλα σε σταθμό τραμ.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων».

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 31.12.2022 για τον Όμιλο, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	48.749.202 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	268.204 €	7,15% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	36.995.798 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	230.930 €	9,00% - 9,15%	6,65% - 8,15%
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος			6,65%
Γήπεδα	2.040.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος			7,75%
Σύνολο	91.635.000 €				

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	48.749.202 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	268.204 €	7,15% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	36.995.798 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	230.930 €	9,00% - 9,15%	6,65% - 8,15%
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	-		6,65%
Γήπεδα	2.040.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	-		7,75%
Γήπεδα	7.971.000 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% υπολειματική μέθοδος	146.724 €	9,70%	7,50%
Αποθήκες	124.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος	-	9,70%	7,50%
Σύνολο	99.730.000 €				

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% - 8,15%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,70%

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές). Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Ο Όμιλος έχει πλήρως

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

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2021
ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	14.055.066
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			14.055.066
<hr/>			
Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2022
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158

Την 05.10.2022 ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασηματισμού την 31.12.2021. Ως εκ τούτου έγινε απαλοιφή της συμμετοχής που είχε η Εταιρεία κατά την 31.12.2021.

Επιπρόσθετα, εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στον Δήμο Θέρμης Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής κατά την 31.12.2022 ανήλθε στις 8.095 χιλιάδες ευρώ.

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

	31.12.2022	31.12.2021
Κόστος συμμετοχών έναρξη χρήσης	14.055.066	14.055.066
Απορρόφηση θυγατρικής ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	(14.055.066)	-
Απόκτηση θυγατρικής ΛΗΜΑΡ	5.899.158	-
Κόστος συμμετοχών τέλος χρήσης	5.899.158	14.055.066

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	156.851	52.906	-	209.757
Προσθήκες	-	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	156.851	52.906	-	209.757
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	11.851	22.702	-	34.553
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	5.922	-	12.513
Μειώσεις	-	-	-	-
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	(6.591)	-	-	(6.591)
31 Δεκεμβρίου 2021	11.851	28.623	-	40.474
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	145.000	24.281	-	169.281
	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2022	156.851	52.906	-	209.757
Προσθήκες	-	59.697	457.252	516.949
Μειώσεις	-	(1.850)	-	(1.850)
Μεταφορά από επενδύσεις σε ακίνητα	1.520.000	20.804	-	1.540.804
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(156.851)	-	-	(156.851)
31 Δεκεμβρίου 2022	1.520.000	131.557	457.252	2.108.809
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2022	11.851	28.623	-	40.474
Αποσβέσεις χρήσης	34.210	18.043	-	52.253
Μειώσεις	-	(2.148)	-	(2.148)
Μεταφορά σε επενδύσεις σε ακίνητα	(11.851)	-	-	(11.851)
31 Δεκεμβρίου 2022	34.210	44.519	-	78.728
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2022	1.485.790	87.038	457.252	2.030.081

Εταιρεία

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Προκαταβολές και λοιπά στοιχεία υπό κατασκευή</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	-	32.102	-	32.102
Προσθήκες	-	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	32.102	-	32.102
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	-	7.780	-	7.780
Αποσβέσεις χρήσης	-	4.396	-	4.396
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	12.175	-	12.175
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	-	19.927	-	19.927

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

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Λοιπές Απαιτήσεις	17.295	20.798	17.295	20.223
Επιταγές εισπρακτέες	0	150.000	0	150.000
ΣΥΝΟΛΑ	17.295	170.798	17.295	170.223

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	12.957	7.598	12.957	7.598
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	1.450.000	-	1.450.000	-
Λοιπές Απαιτήσεις	24.193	26.127	13.543	66
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	0	150.000	0
ΣΥΝΟΛΑ	1.637.150	33.726	1.626.500	7.664

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	363.772	345.727	363.772	345.644
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	138.146	216.202	138.146	216.202
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(152.118)	(152.118)	(152.118)	(152.118)
ΣΥΝΟΛΑ	349.800	409.811	349.800	409.728

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

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ταμείο	6.992	6.045	5.987	809
Καταθέσεις όψεως	20.757.346	32.189.257	20.604.223	29.461.801
ΣΥΝΟΛΑ	20.764.338	32.195.302	20.610.210	29.462.610

11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000 ευρώ και αποτελείται από 105.000.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ. Η Εταιρεία έχει αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία 17.698 ευρώ και τακτικό αποθεματικό 245.212 ευρώ. Τα παραπάνω αποθεματικά προήλθαν από την απορρόφηση της θυγατρικής ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ.

Την 31^η Δεκεμβρίου 2022 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσει και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	1.043.872	997.639	1.043.872	847.654
ΣΥΝΟΛΑ	1.043.872	997.639	1.043.872	847.654

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Προμηθευτές	147.222	32.316	145.767	9.947
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	207.495	197.973	199.213	157.576
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	-	37.865	-	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	453.422	17.781	453.422	1.661
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	50.000	34.000	50.000	24.000
Λοιπές υποχρεώσεις	27.425	35.648	26.384	35.648
ΣΥΝΟΛΑ	885.564	355.583	874.786	228.832

14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Καταστήματα	3.059.607	2.815.439	2.365.352	2.068.377
Γραφεία	2.580.710	2.198.697	2.567.609	2.181.897
	5.640.317	5.014.137	4.932.961	4.250.274

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

Εταιρεία

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Μέχρι 1 έτος	5.850.042	4.283.341
Από 2 μέχρι και 5 έτη	10.739.963	10.290.921
Περισσότερο από 5 έτη	4.125.411	807.472
ΣΥΝΟΛΑ	20.715.416	15.381.733

Όμιλος

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Μέχρι 1 έτος	5.850.042	5.157.751
Από 2 μέχρι και 5 έτη	10.739.963	13.014.228
Περισσότερο από 5 έτη	4.125.411	3.852.517
ΣΥΝΟΛΑ	20.715.416	22.024.496

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	664.226	662.507	664.226	662.507
Αμοιβές εκτιμητών	76.995	86.840	61.775	45.300
Ασφάλιστρα	51.589	61.671	45.837	55.724
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	1.320.144	730.904	1.317.936	730.536
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	418.011	443.284	320.858	367.554
Φόροι - τέλη	275.858	279.463	275.606	279.160
Λοιπά έξοδα	131.304	98.534	86.070	98.534
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	2.938.127	2.363.202	2.772.309	2.239.315
<i>(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών</i>	2.181.677	1.539.102	2.181.677	1.539.102
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	756.450	824.099	590.631	700.213

Το ποσό των 2.181.677 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και παρουσιάζεται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

16. Δαπάνες προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Τακτικές αποδοχές	449.925	264.090	449.925	264.090
Εργοδοτικές εισφορές	70.342	32.290	70.342	32.290
ΣΥΝΟΛΑ	520.267	296.380	520.267	296.380

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2022 ήταν 4 άτομα και την 31.12.2021, 2 άτομα.

17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Αμοιβές τρίτων	265.985	344.246	237.635	231.530
Παροχές Τρίτων	39.262	17.898	37.990	16.446
Φόροι – τέλη	17.807	12.502	17.807	10.380
Διάφορα έξοδα	116.543	54.672	102.038	52.697
ΣΥΝΟΛΑ	439.597	429.317	395.470	311.054

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τόσο για την τρέχουσα χρήση όσο και για την προηγούμενη, τα χρηματοοικονομικά έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορούν σε έξοδα τραπεζών καθώς και σε τόκους υποχρεώσεων μίσθωσης.

19. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2022 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

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

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σεεπόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εταιρείες του άρθρου 22 παράγραφος 3 περιπτώσεις δ' και ε' του παρόντος νόμου, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2022.

21. Μερίσματα

Την 12.07.2022 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2021 ύψους 2.817.516 ευρώ το οποίο καταβλήθηκε την 14.07.2022.

Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2022 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- OPH Investments LP, Μοναδικός Μέτοχος (100%) της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.
- «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», 80% θυγατρική.
- Διοικητικό Συμβούλιο
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν υπήρξαν ουσιώδης συναλλαγές με τα παραπάνω συνδεδεμένα πρόσωπα, ούτε και μεταξύ τους υπόλοιπα κατά την 31.12.2022. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 716.745 ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διανύει την 5η 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 65Α του Ν. 4174/2013 είναι προαιρετικό.

Η Εταιρεία και η θυγατρική της, υπάχθηκαν σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης κατά τις προηγούμενες χρήσεις. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης όλων των εταιρειών του Ομίλου από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας.

Για τις χρήσεις 2017 και μετά οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 31.12.2022.

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία από το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της από το έτος 2017 έως σήμερα, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2022.

Για την χρήση 2022 η Εταιρεία καθώς και η θυγατρική της έχουν υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός είναι σε εξέλιξη αλλά δεν αναμένονται ουσιαστικά ευρήματα μέχρι την ολοκλήρωση και την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

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.

24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

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

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2022	31.12.2021
Αμοιβές ελέγχου	38.000	32.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	2.000	2.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	14.000	12.000
ΣΥΝΟΛΑ	54.000	46.000

25. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2022</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας	8.494.469	5.244.568	6.981.073	4.689.146
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή τα οποία αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας (ποσά σε €)	0,0809	0,0499	0,0665	0,0447

26. Απόκτηση θυγατρικής

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

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

27. Απορρόφηση θυγατρικής

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

	05/10/2022
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.543.730
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.633
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.925.916
Λοιπά περιουσιακά στοιχεία	3.356
Σύνολο Ενεργητικού 05.10.2022	20.478.635

Σύνολο Υποχρεώσεων 05.10.2022	236.777
--------------------------------------	----------------

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

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

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

28. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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 χιλ., επταετούς διάρκειας, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4548/2018 και του άρθρου 14 του Ν. 3156/2003.

Το ομολογιακό δάνειο θα χρησιμοποιηθεί για την υλοποίηση του επενδυτικού σχεδίου της Εταιρείας.

Επί των ακινήτων της Εταιρείας είναι σε εξέλιξη η διαδικασία για εγγραφή προσημείωσης υποθηκών συνολικού ύψους € 60.000 χιλ. υπέρ της τράπεζας "Eurobank A.E."

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

Αθήνα, 6^η Φεβρουαρίου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2022, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2022, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν.4548/2018.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Σύμφωνα με τη Σημείωση 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2022, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 91,6 εκ. για την Εταιρεία και σε € 99,7 εκ. για τον Όμιλο την εν λόγω ημερομηνία, ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 3,8 εκατ. για την Εταιρεία και σε € 4,1 εκατ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2022 και έχει αναγνωρισθεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2022.

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

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

- Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2022 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2022.
- Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνέπεια των δεδομένων που παρέιχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου	Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου
Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και τον έλεγχο στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές.	<ul style="list-style-type: none">• Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Στη διαδικασία της αξιολόγησης αυτής χρησιμοποιήσαμε ειδικό εμπειρογνώμονα της εταιρείας μας.• Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

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

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και της θυγατρικής της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2022.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στη θυγατρική της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2022 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 24 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 11/08/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι η τρίτη χρονιά διορισμού μας, ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές, από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

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

Αθήνα, 13 Φεβρουαρίου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2023 - 30/6/2023)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023	3
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	11
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	13
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	14
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	15
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	16
1. Γενικές πληροφορίες.....	16
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών.....	16
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	20
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	22
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	23
6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	25
7. Αποθέματα.....	25
8. Λοιπές απαιτήσεις	25
9. Εμπορικές απαιτήσεις.....	25
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	26
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	26
12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	26
13. Δανειακές υποχρεώσεις.....	26
14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	27
15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	27
16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	27
17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	28
18. Κέρδη ανά μετοχή.....	28
19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	29

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**» και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα , 03^η Αυγούστου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

Στυλιανός Ζαββός

Μάριος Αποστολίνας

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 558124

ΑΔΤ ΑΝ 024492

ΑΔΤ ΑΝ 218946

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης 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 30.6.2023. 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 αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 13 ακίνητα καθώς και 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 30.06.2023, ο Όμιλος διέθετε 16 ακίνητα, από τα οποία 15 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η αξία κτήσης των ακινήτων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αποθέματα του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2023, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2023 να φτάνει τις 130.638 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 122.961 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.06.2023 ανέρχεται σε 1.550 χιλιάδες ευρώ, όπου η αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία ανέρχεται σε 1.544 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2023 ανήλθαν σε 6.933 χιλιάδες ευρώ και 6.298 χιλιάδες ευρώ έναντι 20.764 χιλιάδων ευρώ και 20.610 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2022.

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

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2023, ανήλθαν σε 3.000 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 2.730 χιλιάδες ευρώ) και για την Εταιρεία σε 3.000 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 2.302 χιλιάδες ευρώ), σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

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

Συγκεκριμένα, στην συγκριτική περίοδο του Α' εξαμήνου 2022, στην εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων, η γραμμή «Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων» δεν περιλαμβάνει ποσό 430 χιλιάδες ευρώ σχετικό με μισθώματα που εισέπραξε η Οριλίνα ΑΕ κατά την περίοδο αυτή.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2023 ανήλθε σε 2.189 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022 2.063 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 2.062 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2022: 1.745 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο μέχρι 30.06.2023 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.200 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 4.705 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.117 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 3.351 χιλιάδες ευρώ).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2023-30.06.2023 ανήλθε σε 276 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2022: 60 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 3.831 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 4.600 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 259 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 50 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 3.764 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 3.257 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>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	3,5	22,7
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €)		
	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>

Κέρδη μετά από φόρους	3.831	4.600
Μείον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής		(722)
Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	(2.189)	(2.063)
Πλέον: Αποσβέσεις	37	9
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	94	45
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.772	1.869

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,164	1,167

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Η Εταιρεία προέβη στην περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ.
- Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 24.071 χιλιάδες ευρώ.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2023)

- Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.038 χιλιάδες ευρώ.

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2023.

Ίδιες μετοχές

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 30.06.2023.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 απασχολούσαν 7 άτομα.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2023

Το 2023 σηματοδοτήθηκε από έντονες πληθωριστικές πιέσεις λόγω της έκρηξης των διεθνών τιμών ενέργειας και τροφίμων, η οποία οδήγησε και σε σημαντική αύξηση των επιτοκίων. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι η Ελλάδα, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον και την συνεχιζόμενη γεωπολιτική αναταραχή, φαίνεται πως επιτυγχάνει 2,2% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις του ΟΟΣΑ).

Επιπρόσθετα, σε αντίθεση με την κατάσταση που επικρατεί στις περισσότερες Ευρωπαϊκές κτηματαγορές, το ενδιαφέρον για Ελληνικά ακίνητα καταγράφεται ζωηρό, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές.

Τα ικανοποιητικά ποσοστά πληρότητας των ποιοτικών εμπορικών ακινήτων που επικρατούν στην αγορά της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, δεν αναμένεται να πληγούν μέσα στο τρέχον έτος. Αξιοσημείωτη είναι η αγοραστική ζήτηση για οικιστικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και εισοδημάτων, η οποία μάλιστα με την πάροδο των μηνών δείχνει να ισχυροποιείται περαιτέρω και να κορυφώνεται στα νότια προάστια. Για το προϊόν αυτό καταγράφονται στην αγορά προπωλήσεις (πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής) και οι διαφαινόμενες ευνοϊκές τάσεις αύξησης της τιμής πώλησης ανά τ.μ. επιβεβαιώνουν και ενισχύουν την στρατηγική απόφαση της Εταιρείας να επενδύσει στον συγκεκριμένο τομέα μέσω της ανάπτυξης στον μητροπολιτικό πόλο Ελληνικού.

Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας, που αποτελούν το βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών σε όρους μισθωτικών αξιών και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίζεται θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι στην παρούσα φάση κατά 93% μισθωμένα και δεν παρατηρούνται καθυστερήσεις στις εισπράξεις μισθωμάτων. Οι πληθωριστικές πιέσεις λειτούργησαν θετικά στην απόδοση του χαρτοφυλακίου, δεδομένου ότι τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη. Ο ετησιοποιημένος ρυθμός απόδοσης διαμορφώθηκε στο 7%.

Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίστηκαν αδιάλειπτα κατά το τρέχον έτος παρά την επιβάρυνση των πληθωριστικών πιέσεων στα λειτουργικά έξοδα.

Το επίπεδο χρηματοοικονομικής μόχλευσης παραμένει χαμηλό, αφού έχουν έως σήμερα αντληθεί μόνο 7,5 εκατ τραπεζικού δανεισμού. Αν και εντός του έτους προβλέπεται η άντληση επιπρόσθετου ποσού, από το διαθέσιμο και σε ισχύ ομολογιακό δάνειο, οι δείκτες δανειακών υποχρεώσεων θα κυμανθούν σε συντηρητικά επίπεδα σε σύγκριση με τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς δείκτες στον κλάδο.

Η Εταιρεία αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να αναδιαμορφώνει καταλλήλως τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική όταν αυτό απαιτείται. Κατά την αξιολόγηση των προτεινόμενων σε αυτή νέων επιχειρημάτων, λαμβάνονται υπόψιν όλα τα ταχέως εξελισσόμενα δεδομένα. Για το εναπομένον διάστημα του τρέχοντος έτους, επενδυτικά η Εταιρεία πρόκειται να εστιάσει στις δύο αναπτύξεις της στην περιοχή του Ελληνικού, δηλαδή το οικιστικό συγκρότημα και την ιδιωτική λέσχη. Οι οικοδομικές άδειες και για τις δύο αυτές επενδύσεις αναμένονται να εκδοθούν εντός τους 2023.

Σημειώνεται πως στα πλαίσια των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τον Ν. 2778/1999, η Εταιρεία θα προχωρήσει εντός του Β' Εξαμήνου 2023 στην εισαγωγή των μετοχών της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

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 €7 εκατ. την 30.06.2023 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 ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 89,6 εκατ. Γεν. (570 χιλιάδες Ευρώ).

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και ενδελεχή εξέταση των επενδυτικών ακινήτων και των μισθωτών-πελατών του, καθώς και με συμβάσεις που περιλαμβάνουν ετήσιες ρήτρες αναπροσαρμογής βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

iii) 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.

β) 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, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

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, επισημαίνεται ότι ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνηθισμένη 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.

δ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αντισταθμίζουν τον συγκεκριμένο κίνδυνο διασφαλίζοντας επαρκής εισροές διαθεσίμων μέσω των ετήσιων αναπροσαρμογών των ενοικίων.

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.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 371 χιλιάδες ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

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

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 3^η Αυγούστου 2023**

Οι δηλούντες

**Ο Πρόεδρος ΔΣ
Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

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



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.2023	31.12.2022	30.06.2023	31.12.2022
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		1.683.860	2.030.081	1.679.967	2.028.158
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	103.062.437	99.730.000	95.385.437	91.635.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6		-	5.899.158	5.899.158
Λοιπές απαιτήσεις	8	17.295	17.294	17.295	17.296
		104.763.591	101.777.375	102.981.856	99.579.612
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	183.671	349.800	183.671	349.800
Αποθέματα	7	27.575.084	-	27.575.084	-
Λοιπές απαιτήσεις	8	876.269	1.637.150	848.494	1.626.500
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	6.932.819	20.764.338	6.298.473	20.610.210
		35.567.843	22.751.288	34.905.721	22.586.510
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		140.331.434	124.528.663	137.887.578	122.166.122
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		245.212	245.212	245.212	245.212
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		17.698	17.698	17.698	17.698
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.662.812	1.649.547	-	-
Κέρδη εις νέο		15.293.420	15.573.899	14.538.136	14.871.683
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		122.219.142	122.486.356	119.801.046	120.134.593
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δανειακές υποχρεώσεις	13	7.218.750	-	7.218.750	-
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	777.893	1.043.872	777.893	1.043.872
		7.996.643	1.043.872	7.996.643	1.043.872
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	14	9.632.531	885.564	9.623.655	874.786
Δανειακές υποχρεώσεις	13	207.178	-	207.178	-
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		276.120	112.871	259.057	112.871
		10.115.649	998.435	10.089.889	987.657
Σύνολο υποχρεώσεων		18.112.292	2.042.307	18.086.582	2.031.529
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		140.331.434	124.528.663	137.887.578	122.166.122

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

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	01.01.2023 -	01.01.2022 -	01.01.2023 -	01.01.2022 -	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	15	3.000.035	2.729.621	3.000.935	2.301.938
Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		3.399	-	-	-
Σύνολο Εσόδων		3.003.434	2.729.621	3.000.935	2.301.938
Άλλα έσοδα		-	27.345	-	27.345
(Ζημίες)/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	2.188.961	2.063.427	2.061.940	1.745.299
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	722.308	-	-
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		-322.768	-349.359	-289.552	-272.931
Δαπάνες προσωπικού		-288.639	-234.330	-288.639	-234.330
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		-269.804	-239.853	-255.825	-205.847
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-36.716	-8.855	-36.548	-4.563
Προβλέψεις χρήσης		-60.153	-	-60.153	-
Άλλα έξοδα		-14.033	-5.464	-14.933	-5.464
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		4.200.282	4.704.841	4.117.225	3.351.447
Χρηματοοικονομικά έσοδα		29.760	118	29.760	-
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-123.593	-45.178	-123.525	-44.888
Κέρδη προ φόρων		4.106.450	4.659.781	4.023.460	3.306.559
Φόρος		-275.714	-60.061	-259.057	-50.058
Κέρδη μετά από φόρους		3.830.736	4.599.720	3.764.404	3.256.502
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία		-	8.625	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους		3.830.736	4.608.345	3.764.404	3.256.502
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά	18	0,0364	0,0438	0,0359	0,0310
Αναλογούντα σε:					
Μετόχους της Εταιρείας		3.817.469	4.608.345		
Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετεχών		13.266	-		

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	105.000.000	10.159	230.065	9.929.792	-	115.170.016
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	4.599.720	-	4.599.720
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	8.625	-	-	-	8.625
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	15.147	-15.147	-	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο	-	-1.085	-	1.085	-	-
Αγορά θυγατρικής	-	-	-	-	1.655.367	1.655.367
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	105.000.000	17.698	245.212	14.515.450	1.655.367	121.433.727
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

Οι σημειώσεις στις σελίδες αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογ ή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό Αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022	105.000.000	-	-	4.797.893	109.797.893
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	3.256.502	3.256.502
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	105.000.000	-	-	8.054.394	113.054.394
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

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΩΩΝ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		4.106.450	4.659.781	4.023.460	3.306.559
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>					
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων		36.716	8.855	36.548	4.563
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	-722.308	-	-
Προβλέψεις χρήσης		60.153	-	60.153	-
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	-2.188.961	-2.063.427	-2.061.940	-1.745.299
Έσοδα από τόκους		-29.760	-118	-29.760	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		146.509	5.688	146.509	5.398
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-536.018	-1.535.471	-536.018	-1.550.769
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		410.771	64.491	432.117	47.981
Μείον :					
Καταβλημένοι φόροι		-112.464	-60.848	-112.871	-51.007
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.893.396	356.642	1.958.199	17.428
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-111.050	-47.961	-111.050	-46.994
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-774.230	-4.744.701	-1.320.158	-4.744.701
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-256.040	-271.871	-255.132	-
Αγορές αποθεμάτων		-17.919.770	-	-17.919.770	-
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής για τον Όμιλο)		-	-5.701.776	-	-5.899.158
Τόκοι εισπραχθέντες		29.760	118	29.760	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-19.031.329	-10.766.192	-19.576.350	-10.690.854
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Εισπράξεις από Δάνεια		7.500.000	-	7.500.000	-
Καταβληθέντες τόκοι		-31.886	-5.398	-31.886	-5.398
Πληρωμές Δανείων		-93.750	-	-93.750	-
Πληρωμή μερίσματος		-4.067.950	-	-4.067.950	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		3.306.415	-5.398	3.306.415	-5.398
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		-13.758.822	-10.415.238	-14.239.041	-10.678.825
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		20.764.338	32.195.302	20.610.210	29.462.610
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα		-72.696	-	-72.696	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		6.932.819	21.780.063	6.298.473	18.783.785

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2023. 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. Στην εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «ORH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσεϊ των Αγγλονορμανδικών νήσων.

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.

Σύμφωνα με την με αριθμό 6/962/31.08.2022 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε, η άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της εταιρείας, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, μέχρι και την 14η Δεκεμβρίου 2023.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 3 Αυγούστου 2023 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει 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 αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης 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 2023.

Αποθέματα Ακινήτων

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

Δανειακές Υποχρεώσεις

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

Δαπάνες Δανεισμού

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

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν για το τρέχον οικονομικό έτος

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»: Η τροποποίηση απαγορεύει στην οικονομική οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενός στοιχείου ενσώματων παγίων τυχόν έσοδα που εισπράττει από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οικονομική οντότητα προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προβλεπόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των εξόδων που σχετίζονται με τέτοια στοιχεία που παράγονται και τα οποία δεν αποτελούν προϊόν των συνήθων δραστηριοτήτων της οικονομικής οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης σύμβασης»: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το «κόστος εκπλήρωσης σύμβασης» περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος εκπλήρωσης της εν λόγω σύμβασης και τον επιμερισμό άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση συμβάσεων. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού θεσπιστεί χωριστή διάταξη για επαχθή σύμβαση, η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει οποιαδήποτε ζημία απομείωσης που έχει προκύψει σε περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται αποκλειστικά για την εν λόγω σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο εννοιολογικό πλαίσιο»: Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να παραπέμπει στο εννοιολογικό πλαίσιο του 2018 για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, προκειμένου να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε εξαίρεση για ορισμένα είδη υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο συνένωσης επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αγοραστής δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19»: Η τροποποίηση παρατείνει την περίοδο εφαρμογής της πρακτικής λύσης σε σχέση με τις παραχωρήσεις μισθώματος κατά ένα έτος για να καλύψει παραχωρήσεις μίσθωσης που μειώνουν τις μισθώσεις που οφείλονται μόνο στις ή πριν από τις 30 Ιουνίου 2022.

Ετήσιες βελτιώσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Η τροπολογία εξετάζει ποιες αμοιβές θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10% για την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα έσοδα ή οι αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροπολογία, τα έσοδα ή τα τέλη που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Η τροποποίηση αφαίρεσε την απεικόνιση των πληρωμών από τον εκμισθωτή σχετικά με βελτιώσεις μίσθωσης στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να αρθεί κάθε πιθανή σύγχυση σχετικά με την αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν για μεταγενέστερες περιόδους

Ορισμένα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνειών ισχύουν για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος διερευνά επί του

παρόντος τον αντίκτυπο των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Πρακτική δήλωση 2 «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να δημοσιοποιούν τις σημαντικές πληροφορίες λογιστικής πολιτικής τους και να παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή βραχυπρόθεσμων» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται είτε ως βραχυπρόθεσμες είτε ως βραχυπρόθεσμες ανάλογα με τα δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οικονομικής οντότητας ή τα γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Η τροπολογία διευκρινίζει επίσης τι σημαίνει το ΔΛΠ 1 όταν αναφέρεται στον «διακανονισμό» μιας υποχρέωσης. Η τροπολογία δεν έχει ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και σφάλματα: Ορισμός λογιστικών εκτιμήσεων» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να διακρίνουν τις μεταβολές των λογιστικών πολιτικών από τις μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να αναγνωρίζουν τον αναβαλλόμενο φόρο επί συναλλαγών οι οποίες, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές όπως οι μισθώσεις για τον μισθωτή και οι υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροπολογίες δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση ασφαλιστικών συμβολαίων εντός του πεδίου εφαρμογής του Προτύπου και στόχος του είναι να διασφαλίσει ότι μια οικονομική οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες που αντιπροσωπεύουν πιστά τις εν λόγω συμβάσεις. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα σύγκρισης που δημιουργούνται από το ΔΠΧΑ 4, απαιτώντας όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με συνεπή τρόπο. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα λογιστικοποιούνται με βάση τις τρέχουσες αξίες αντί του ιστορικού κόστους.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και του ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Η τροποποίηση αποτελεί μεταβατική επιλογή σχετικά με συγκριτικές πληροφορίες σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Στόχος της τροποποίησης είναι να βοηθήσει τις οντότητες να αποφεύγουν τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβάσεων και, ως εκ τούτου, να

βελτιώσουν τη χρησιμότητα των συγκριτικών πληροφοριών για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροπολογία δεν έχει ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

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 €7 εκατ. την 30.06.2023 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 ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. 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 είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης.

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση του Ομίλου και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 89,6 εκατ. Γεν. (570 χιλιάδες Ευρώ).

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. 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 βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

iii) 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.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

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, επισημαίνεται ότι ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) 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.

δ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αντισταθμίζουν τον συγκεκριμένο κίνδυνο διασφαλίζοντας επαρκής εισροές διαθεσίμων μέσω των ετήσιων αναπροσαρμογών των ενοικίων.

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 5 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Όμιλος		Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	99.730.000	83.605.000	91.635.000	66.800.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	774.230	4.744.701	1.320.158	4.744.701
Προσθήκες ακινήτων από απόκτηση θυγατρικής	-	8.090.500	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	256.040	548.306	255.132	264.745
Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα από προκαταβολές	113.207		113.207	
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση θυγατρικής	-	-	-	17.543.730
Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων σε ενσώματες ακινητοποιήσεις	-	-1.520.000	-	-1.520.000
Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επενδυτικά ακίνητα	-	145.000	-	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.188.961	4.116.493	2.061.940	3.801.824
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	103.062.437	99.730.000	95.385.437	91.635.000

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 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» 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 30.06.2023 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	49.590.881 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	270.674 €	7,00% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	38.454.119€	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	256.205 €	9,00% - 9,15%	7,75% - 8,00%
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος			6,65%
Αποθήκες	32.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος			
Γήπεδα	2.571.000 €	90% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 10% υπολειματική μέθοδος			7,75%
Σύνολο	94.498.000 €				

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	49.590.881 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	270.674 €	7,00% - 9,00%	5,65% - 7,75%
Γραφεία	38.454.119€	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	256.205 €	9,00% - 9,15%	7,75% - 8,00%
Γραφεία	3.850.000 €	50% συγκριτική & 50% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,65%
Γήπεδα	2.571.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	-	-	7,75%
Γήπεδα	7.592.000 €	Συγκριτική μέθοδος	146.724 €	9,70%	7,50%
Αποθήκες	117.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος		9,70%	7,50%
Σύνολο	102.175.000 €				

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% - 8%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,15% - 9,45%

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2023	31.12.2022
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158	5.899.158
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			5.899.158	5.899.158

7. Αποθέματα

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 η οποίες, μετά την ανέγερση τους θα διατεθούν προς πώληση. Κατά την 30.06.2023, το κόστος κτίσης του έργου ανέρχεται στα 27,6 εκ. ευρώ, ενώ η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε στα 33,7 εκ. ευρώ.

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Λοιπές Απαιτήσεις	17.295	17.295	17.295	17.295
ΣΥΝΟΛΑ	17.295	17.295	17.259	17.295

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	228.819	12.957	218.542	12.957
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	1.450.000	-	1.450.000
Λοιπές Απαιτήσεις	479.450	24.193	479.952	13.543
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
ΣΥΝΟΛΑ	876.269	1.637.150	848.494	1.626.500

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	417.952	363.772	395.941	363.772
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	-	138.146	-	138.146
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-234.281	-152.118	-212.271	-152.118
ΣΥΝΟΛΑ	183.671	349.800	183.671	349.800

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ταμείο	6.479	6.992	6.285	5.987
Επιταγές εισπρακτέες	3.950	-	-	-
Καταθέσεις όψεως	6.922.390	20.757.346	6.292.188	20.604.223
ΣΥΝΟΛΑ	6.932.819	20.764.338	6.298.473	20.610.210

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000,00 ευρώ και αποτελείται από 105.000.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ.

Στις 30 Ιουνίου 2023 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσει και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	777.893	1.043.872	777.893	1.043.872
ΣΥΝΟΛΑ	777.893	1.043.872	777.893	1.043.872

13. Δανειακές υποχρεώσεις

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

	Η Εταιρεία και ο Όμιλος	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ομολογιακό δάνειο	7.218.750	-
Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου	187.500	-
Δουλευμένοι τόκοι κλειομένης περιόδου	19.678	-
Σύνολο	7.425.928	-
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο	638.861	-

Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη	2.939.330	-
Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το έτος 2029	6.451.414	-
Σύνολο	10.029.605	-

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Προμηθευτές	8.921.004	147.222	8.921.004	145.767
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	100.177	207.495	91.481	199.213
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	264.660	453.422	264.660	453.422
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	331.821	50.000	331.821	50.000
Λοιπές υποχρεώσεις	14.689	27.425	14.689	26.384
ΣΥΝΟΛΑ	9.632.351	885.564	9.623.655	874.786

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2023</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2023</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>
Καταστήματα	1.619.666	1.454.421	1.619.666	1.037.868
Γραφεία	1.380.369	1.275.200	1.381.269	1.264.070
	3.000.035	2.729.621	3.000.935	2.301.938

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

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

Συγκεκριμένα, στην συγκριτική περίοδο του Α' Εξαμήνου 2022, στην εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων, η γραμμή «Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων» δεν περιλαμβάνει ποσό 430 χιλιάδες ευρώ σχετικό με μισθώματα που εισέπραξε η Οριλίνα ΑΕ κατά την περίοδο αυτή.

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 371 χιλιάδες ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία διανύει την 6η 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 65Α του Ν. 4174/2013 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.

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. Για τις χρήσεις 2017 και μετά οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. 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.

Στο Α' Εξάμηνο 2023, ολοκληρώθηκε ο έλεγχος της θυγατρικής που συγχωνεύθηκε το 2022 με την Orilina Properties ΑΕΕΑΠ, με απορρόφηση της πρώτης από την δεύτερη, για τα έτη 2017 και 2018.

Δεν προέκυψαν φορολογικές διαφορές.

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- 30.06.2023</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2023</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	3.830.736	4.599.720	3.764.404	3.256.502
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0364	0,0438	0,0359	0,0310

19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επι οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.038 χιλιάδες ευρώ.

Στο οικόπεδο θα ανεγερθεί μια Ιδιωτική Λέσχη η οποία και θα αξιοποιηθεί από την Εταιρεία ως επενδυτικό ακίνητο. Πέραν αυτού, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Αθήνα , 03 Αυγούστου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία, της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές 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 οικονομικής 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 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, δεν 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 ουσιαδή 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, 04 Αυγούστου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 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 Frangkokklisias & 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.

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ

ΑΥΤΗ Η ΣΕΛΙΔΑ ΕΧΕΙ ΣΚΟΠΙΜΩΣ ΑΦΕΘΕΙ ΚΕΝΗ