Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2026.07.29 14:57:23 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

Ελληνική Δημοκρατία

Κεντρική Ένωση Επιμελητηρίων

ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ

Τηλέφωνο: 2103604815-9

E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,29/07/2026

Αριθ. Πρωτ.:4161655

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.**, το διακριτικό τίτλο **ΛΗΜΑΡ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **007321701000**.

Την **29/07/2026** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6127028 οι εγκεκριμένες από την 15/07/2026 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2025 έως 31/12/2025.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 6127029 η από 15/07/2026 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2026 έως 31/12/2026:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**DELOITTE ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΟΡΚΩΤΩΝ ΕΛΕΓΚΤΩΝ ΛΟΓΙΣΤΩΝ**», Α.Φ.Μ. 094394788-Δ.Ο.Υ. ΚΕΦΟΔΕ ΑΤΤΙΚΗΣ, Αρ. ΓΕΜΗ 1223601000, και (Δ/νση : ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ 3Α ΤΚ , ΜΑΡΟΥΣΙ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 120.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 26 του ν.4919/2022 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

ΛΗΜΑΡ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α.)

Πίνακας Περιεχομένων

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου 3

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 8

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων 9

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....10

Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....11

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 12

1. Γενικές πληροφορίες.....12

2. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.....12

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....21

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....22

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 24

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....25

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....25

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά.....25

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....25

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 26

13. Φόροι.....26

14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....27

15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 27

16. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 27

17. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή..... 29

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1.2025 έως 31.12.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2025 η Εταιρεία δεν άσκησε την κύρια δραστηριότητά της η οποία αφορά στην μίσθωση επενδυτικών ακινήτων και, ως εκ τούτου, δεν κατέγραψε έσοδα που να αφορούν στη δραστηριότητα αυτή. Κατά τη χρήση αυτή σημειώθηκαν κέρδη 369 χιλιάδων ευρώ που αφορούν αναπροσαρμογές στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων (31.12.2024: 377 χιλιάδες ευρώ).

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθαν σε 432 χιλιάδες ευρώ έναντι 529 χιλιάδων την 31.12.2024. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 καθώς και την 31.12.2024 ήταν μηδενικές, γεγονός που αποδίδεται στην οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας, καθώς και στην έλλειψη δραστηριότητας.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας στη χρήση 2025, ανήλθαν σε κέρδη ύψους 313 χιλιάδων ευρώ, ενώ στην προηγούμενη χρήση σε κέρδη 322 χιλιάδων ευρώ.

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα κατά την 31.12.2025.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την 31.12.2025.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει άλλες δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για τους ακόλουθους λόγους:

Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα 432 χιλιάδες ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει τα έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας τουλάχιστον μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ενδεχόμενη έκθεση της Εταιρείας σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας δεν υφίσταται.

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία παρακολουθεί την εύλογη αξία των ακινήτων της σε εξαμηνιαία βάση και μεριμνά για την υιοθέτηση κατάλληλων επενδυτικών στρατηγικών.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος στην εν λόγω περιοχή.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται για την Εταιρεία, πιστωτικός κίνδυνος.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Συναλλαγές με συνδεόμενα 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, η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ, (Μέτοχος 80%)
- LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ, (Μέτοχος 20%)
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση οι συνολικές αμοιβές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 15 χιλ. ευρώ, ενώ έχει επιβαρυνθεί με το ποσό των 2,6 χιλ. ευρώ για ενοίκια της έδρας της τα οποία κατέβαλε προς τη Μητρική εταιρεία. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες ουσιώδης συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο έτος 2025.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία τόσο κατά την τρέχουσα χρήση όσο και την προηγούμενη δεν απασχόλησε προσωπικό.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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.

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.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Αναστάσιος Νάτσης	**Αγγελική Τούζιου**
ΑΔΤ ΑΜ662955	**ΑΔΤ Α00648429**

ΛΗΜΑΡ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α.)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	2.874	3.281
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	8.390.000	8.021.000
		8.392.874	**8.024.281**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	7	32.250	28.461
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	432.344	528.695
		464.594	**557.156**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**8.857.468**	**8.581.437**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	961.968	961.968
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		3.560.903	3.560.903
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		6.748.126	6.748.126
Ζημίες εις νέο		(2.429.677)	(2.712.870)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.841.320**	**8.558.127**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	2.198	2.637
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	13	13.950	20.674
		16.148	**23.310**
Σύνολο υποχρεώσεων		**16.148**	**23.310**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**8.857.468**	**8.581.437**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Λοιπά Έσοδα		155	1.710
		155	**1.710**
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	369.000	376.522
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	11	(35.103)	(34.858)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(20.293)	(20.638)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6	(408)	(838)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**313.351**	**321.899**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(33)	(64)
Κέρδη προ φόρων		**313.318**	**321.834**
Φόρος	14	(30.125)	(43.421)
Κέρδη μετά από φόρους		**283.192**	**278.414**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**283.192**	**278.414**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Αποθεματικά Υπέρ το Άρτιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.991.283)**	**8.279.713**
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	278.414	278.414
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.712.869)**	**8.558.127**
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.712.869)**	**8.558.127**
Κέρδημετά από φόρους		-	-	-	283.192	283.192
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.429.677)**	**8.841.319**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		313.318	321.834
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις		408	838
Ζημίες/ (κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(369.000)	(376.522)
Ζημιές από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		33	64
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.789)	(13.864)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(439)	(45)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(33)	(64)
Καταβλημένοι φόροι		(36.849)	(45.282)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(96.351)**	**(113.041)**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	(430)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση		-	(29.478)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		-	6.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	**(23.908)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		**-**	**-**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**(96.351)**	**(136.949)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**528.695**	**665.644**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**432.344**	**528.695**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ» (εφεξής η «Εταιρεία») συστάθηκε το 1976, υπό την τότε επωνυμία: «ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», με την υπ' αριθμό 4556/23-2-1976 συμβολαιογραφική πράξη του, άλλοτε, συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χρήστου Αντωνίου και έχει σκοπό την εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, την αγορά και πώληση ακινήτων και την ανέγερση οικοδομών οποιαδήποτε είδους κτίσματος. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 007321701000.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 24 Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, και η έκθεση του διοικητικού συμβουλίου, αναρτώνται στο ΓΕΜΗ.

Με την από 24.06.2022 σύμβαση αγοράς και πώλησης μετοχών της Εταιρείας, το σύνολο των μετοχών της κατέχονται κατά 80% από την ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και κατά 20% από την LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), ο κύριος μέτοχος ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Α.Π., εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και 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 έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59.

2. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 υποχρεώσεών της αλλά και της 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.

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 1.1.2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

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

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

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη

διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

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

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

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

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

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

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

2.3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για τους ακόλουθους λόγους: Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα 432 χιλιάδες ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει τα έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας τουλάχιστον μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

2.4. Ενοποίηση

Η Εταιρεία ενοποιείται και συμπεριλαμβάνεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρική εταιρείας ORILINA PROPERTIES A.E.A.A.Π.

2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης
Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.6. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια (πχ έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. 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 στην εταιρεία 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:

- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

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

2.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

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

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

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

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
Η εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025 από την εταιρεία ΔΑΝΟΣ-Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, και βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Έχει χρησιμοποιηθεί η συνδυασμένη μέθοδος υπολειμματικής αξίας και προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 50% και η συγκριτική μέθοδος κατά 50%.

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 στην εταιρεία 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, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.6).

2.8. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία 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), και
- 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 περίοδο η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, και
- Λοιπές απαιτήσεις.

2.10. 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.

Η Εταιρεία 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.

2.11. 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.

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια ενώ η Εταιρία δεν διαθέτει προνομιούχες μετοχές. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.13. 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.

2.14. Φορολογία

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, 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 επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι μεταξύ άλλων η εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων 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.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν είχε εμπορική δραστηριότητα.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ενδεχόμενη έκθεση της Εταιρείας σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας δεν υφίσταται.

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία παρακολουθεί την εύλογη αξία των ακινήτων της σε εξαμηνιαία βάση και μεριμνάει για την υιοθέτηση κατάλληλων επενδυτικών στρατηγικών.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος στην εν λόγω περιοχή.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται για την Εταιρεία πιστωτικός κίνδυνος.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία

Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία.

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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. Η Εταιρεία 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 η εταιρεία 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. Ως θυγατρική της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Α.Π., η ίδια υποχρέωση προκύπτει και για την Εταιρεία.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψιν 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

	31.12.2025	**31.12.2024**
Υπόλοιπο Έναρξης	8.021.000	7.621.000
Πωλήσεις Ακινήτων	-	(6.000)
Βελτιώσεις Ακινήτων	-	29.478
Μεταβολές Εύλογης Αξίας	369.000	376.522
Υπόλοιπο Λήξης	**8.390.000**	**8.021.000**

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, από την εταιρεία ΔΑΝΟΣ-Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων.

Για την επιμέτρηση της αξίας τους χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (50%) και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (50%). Η εκτίμηση οδήγησε σε αύξηση της αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατά 369 χιλ. ευρώ, που αναγνωρίστηκε ως κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων της Εταιρείας.

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

Ετήσιος ρυθμός ΔΤΚ (CPI Projection)	2,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	7,25%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	9,25%

Όλα τα ακίνητα της εταιρείας είναι ελευθέρα βαρών.

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2025, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία του θα ήταν κατά € 330 χιλ. αυξημένη / € 320 χιλ. μειωμένη.

6. Ενσώματα πάγια

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2024	4.077
Προσθήκες	430
31 Δεκεμβρίου 2024	**4.508**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	388
Αποσβέσεις χρήσης	838
31 Δεκεμβρίου 2024	**1.226**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**3.281**

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2025	4.508
Προσθήκες	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**4.508**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2025	1.226
Αποσβέσεις χρήσης	408
31 Δεκεμβρίου 2025	**1.634**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.874**

7. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Επισφαλείς απαιτήσεις	22.010	22.010
Λοιπές απαιτήσεις	32.250	28.461
Μείον: Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	(22.010)	(22.010)
ΣΥΝΟΛΑ	**32.250**	**28.461**

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας 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.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	1.827	361
Καταθέσεις όψεως	430.517	528.334
ΣΥΝΟΛΑ	**432.344**	**528.695**

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 961.968 ευρώ και αποτελείται από 327.200 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,94 ευρώ εκάστη. Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 158 του Ν.4548/2018 και την 31.12.2025 ανέρχονταν σε 3.560.903 ευρώ. Η Εταιρεία επίσης έχει σχηματίσει κατά τα προηγούμενα έτη αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία ύψους 6.748.126 ευρώ. Το αποθεματικό αυτό σχηματίστηκε κατά τη μεταφορά παγίων από το κονδύλι «Ενσώματα πάγια» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και αποτελεί τη διαφορά μεταξύ την τιμή κόστους και την εύλογη αξία των παγίων που μεταφέρθηκαν κατά την ημερομηνία μεταφοράς τους.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	1.798	1.798
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	400	839
ΣΥΝΟΛΑ	**2.198**	**2.637**

11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	14.700	14.040
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	16.965	17.008
Φόροι – τέλη	1.488	1.916
Λοιπά έξοδα	-	245
Μεσιτείες και εκτιμήσεις ακινήτων	1.950	1.650
ΣΥΝΟΛΑ	**35.103**	**34.858**

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν κυρίως αμοιβές και έξοδα για τη νομική υποστήριξη της Εταιρείας

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	16.800	17.700
Παροχές Τρίτων	2.600	1.800
Φόροι – τέλη	94	578
Διάφορα έξοδα	799	560
ΣΥΝΟΛΑ	**20.293**	**20.638**

Οι αμοιβές τρίτων σχετίζονται με αμοιβές ελεγκτών και λογιστών για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία.

13. Φόροι

Η Εταιρεία, ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., κατά το Α και Β εξάμηνο του 2025 φορολογήθηκε βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, 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 επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013.

14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία, υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης κατά τις προηγούμενες χρήσεις, ανελλιπώς, και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Επιπλέον, η Εταιρεία υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογική συμμόρφωσης για την χρήση του 2025. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Η Εταιρεία από το έτος 2018 έως σήμερα δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025.

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

15. 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, η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ, (Μέτοχος 80%)
- LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ, (Μέτοχος 20%)
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση οι συνολικές αμοιβές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 15 χιλ. ευρώ, ενώ έχει επιβαρυνθεί με το ποσό των 2,6 χιλ. ευρώ για ενοίκια της έδρας της τα οποία κατέβαλε προς τη Μητρική εταιρεία. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες ουσιώδης συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο έτος 2025.

16. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

	Οι δηλούντες	
Ο Πρόεδρος ΔΣ	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**	**Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών**
Αναστάσιος Νάτσης	**Αγγελική Τούζιου**	**Ιωάννης Ψάλτης**
ΑΔΤ ΑΜ662955	**ΑΔΤ Α00648429**	**ΑΔΤ ΑΚ749117- Ο.Ε.Ε 84196**

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.».

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη
Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης
Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

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" , αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει 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 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)
Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο 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 Δ.Π.Ε., όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε. 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 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39701
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 000122360 1000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see http://www.deloitte.com/to learn more.
© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.

ΛΗΜΑΡ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α.)

Πίνακας Περιεχομένων

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου 3

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης 8

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων 9

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων.....10

Κατάσταση Ταμειακών Ροών.....11

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ 12

1. Γενικές πληροφορίες.....12

2. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών.....12

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....21

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....22

6. Ενσώματες ακινητοποιήσεις 24

7. Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις.....25

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....25

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά.....25

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....25

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα 26

13. Φόροι.....26

14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις.....27

15. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 27

16. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς 27

17. Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή..... 29

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ» (εφεξής η «Εταιρεία»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1.2025 έως 31.12.2025. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει.

Η παρούσα έκθεση παρέχει χρηματοοικονομικές πληροφορίες για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας, περιγραφή των σημαντικών γεγονότων που έλαβαν χώρα κατά τη διάρκεια της κλειόμενης χρήσεως, πληροφορίες σχετικά με τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες, πληροφορίες σχετικά με την διαχείριση των σημαντικών χρηματοοικονομικών κινδύνων που αντιμετωπίζει η Εταιρεία καθώς και παράθεση στοιχείων και εκτιμήσεων για την εξέλιξη των δραστηριοτήτων της Εταιρείας για την επόμενη χρήση.

Ανάλυση της εξέλιξης & των επιδόσεων των δραστηριοτήτων της Εταιρείας

Κατά τη χρήση του 2025 η Εταιρεία δεν άσκησε την κύρια δραστηριότητά της η οποία αφορά στην μίσθωση επενδυτικών ακινήτων και, ως εκ τούτου, δεν κατέγραψε έσοδα που να αφορούν στη δραστηριότητα αυτή. Κατά τη χρήση αυτή σημειώθηκαν κέρδη 369 χιλιάδων ευρώ που αφορούν αναπροσαρμογές στις αξίες των επενδυτικών ακινήτων (31.12.2024: 377 χιλιάδες ευρώ).

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας την 31.12.2025 ανήλθαν σε 432 χιλιάδες ευρώ έναντι 529 χιλιάδων την 31.12.2024. Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας κατά την 31.12.2025 καθώς και την 31.12.2024 ήταν μηδενικές, γεγονός που αποδίδεται στην οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας, καθώς και στην έλλειψη δραστηριότητας.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα της Εταιρείας στη χρήση 2025, ανήλθαν σε κέρδη ύψους 313 χιλιάδων ευρώ, ενώ στην προηγούμενη χρήση σε κέρδη 322 χιλιάδων ευρώ.

Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία δεν διατηρεί υποκαταστήματα κατά την 31.12.2025.

Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές κατά την 31.12.2025.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, η Εταιρεία δεν αναπτύσσει άλλες δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για τους ακόλουθους λόγους:

Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα 432 χιλιάδες ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει τα έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας τουλάχιστον μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ενδεχόμενη έκθεση της Εταιρείας σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας δεν υφίσταται.

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία παρακολουθεί την εύλογη αξία των ακινήτων της σε εξαμηνιαία βάση και μεριμνά για την υιοθέτηση κατάλληλων επενδυτικών στρατηγικών.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος στην εν λόγω περιοχή.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται για την Εταιρεία, πιστωτικός κίνδυνος.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Συναλλαγές με συνδεόμενα 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, η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ, (Μέτοχος 80%)
- LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ, (Μέτοχος 20%)
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση οι συνολικές αμοιβές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 15 χιλ. ευρώ, ενώ έχει επιβαρυνθεί με το ποσό των 2,6 χιλ. ευρώ για ενοίκια της έδρας της τα οποία κατέβαλε προς τη Μητρική εταιρεία. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες ουσιώδης συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο έτος 2025.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρεία τόσο κατά την τρέχουσα χρήση όσο και την προηγούμενη δεν απασχόλησε προσωπικό.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

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.

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.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**
Αναστάσιος Νάτσης	**Αγγελική Τούζιου**
ΑΔΤ ΑΜ662955	**ΑΔΤ Α00648429**

ΛΗΜΑΡ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.

ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2025

ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΑ ΔΙΕΘΝΗ ΠΡΟΤΥΠΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΦΟΡΑΣ (Δ.Π.Χ.Α.)

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	31.12.2025	31.12.2024
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Ενσώματα πάγια	6	2.874	3.281
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	8.390.000	8.021.000
		8.392.874	**8.024.281**
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Λοιπές απαιτήσεις	7	32.250	28.461
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	8	432.344	528.695
		464.594	**557.156**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**8.857.468**	**8.581.437**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	9	961.968	961.968
Αποθεματικά υπέρ το άρτιο		3.560.903	3.560.903
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		6.748.126	6.748.126
Ζημίες εις νέο		(2.429.677)	(2.712.870)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**8.841.320**	**8.558.127**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10	2.198	2.637
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	13	13.950	20.674
		16.148	**23.310**
Σύνολο υποχρεώσεων		**16.148**	**23.310**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**8.857.468**	**8.581.437**

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Λοιπά Έσοδα		155	1.710
		155	**1.710**
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	369.000	376.522
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	11	(35.103)	(34.858)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	12	(20.293)	(20.638)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	6	(408)	(838)
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		**313.351**	**321.899**
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(33)	(64)
Κέρδη προ φόρων		**313.318**	**321.834**
Φόρος	14	(30.125)	(43.421)
Κέρδη μετά από φόρους		**283.192**	**278.414**
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		**283.192**	**278.414**

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Αποθεματικά Υπέρ το Άρτιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2024		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.991.283)**	**8.279.713**
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	278.414	278.414
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.712.869)**	**8.558.127**
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2025		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.712.869)**	**8.558.127**
Κέρδημετά από φόρους		-	-	-	283.192	283.192
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		**961.968**	**6.748.126**	**3.560.903**	**(2.429.677)**	**8.841.319**

Κατάσταση Ταμειακών Ροών

(Ποσά σε ευρώ)

	Σημ.	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		313.318	321.834
Πλέον / μείον προσαρμογές για :			
Αποσβέσεις		408	838
Ζημίες/ (κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		(369.000)	(376.522)
Ζημιές από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων		-	-
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		33	64
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(3.789)	(13.864)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(439)	(45)
Μείον :			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(33)	(64)
Καταβλημένοι φόροι		(36.849)	(45.282)
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		**(96.351)**	**(113.041)**
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	(430)
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση		-	(29.478)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		-	6.000
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		**-**	**(23.908)**
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες		**-**	**-**
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		**(96.351)**	**(136.949)**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		**528.695**	**665.644**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		**432.344**	**528.695**

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ» (εφεξής η «Εταιρεία») συστάθηκε το 1976, υπό την τότε επωνυμία: «ΜΕΤΟΧΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ και ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ», με την υπ' αριθμό 4556/23-2-1976 συμβολαιογραφική πράξη του, άλλοτε, συμβολαιογράφου Θεσσαλονίκης Χρήστου Αντωνίου και έχει σκοπό την εκμίσθωση και διαχείριση ιδιόκτητων ή μισθωμένων ακινήτων, την αγορά και πώληση ακινήτων και την ανέγερση οικοδομών οποιαδήποτε είδους κτίσματος. Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηνών επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 007321701000.

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 24 Ιουνίου 2026 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων. Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, και η έκθεση του διοικητικού συμβουλίου, αναρτώνται στο ΓΕΜΗ.

Με την από 24.06.2022 σύμβαση αγοράς και πώλησης μετοχών της Εταιρείας, το σύνολο των μετοχών της κατέχονται κατά 80% από την ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και κατά 20% από την LAMDA Development – Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών και Αξιοποίησης Ακινήτων οι οποίες δραστηριοποιούνται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα του Ν. 5193/2025, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), ο κύριος μέτοχος ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Α.Π., εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς και 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 έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Βασιλίσσης Σοφίας 59.

2. Ουσιώδης πληροφορίες λογιστικών πολιτικών

2.1. Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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 υποχρεώσεών της αλλά και της 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.

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 1.1.2025 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΛΠ 21 (Τροποποιήσεις) «Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Μετατροπή σε νόμισμα παρουσίασης υπερπληθωριστικής οικονομίας» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από μια οντότητα που μετατρέπει οικονομικές καταστάσεις από ένα νόμισμα λειτουργίας σε ένα νόμισμα παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας, να μετατρέψει όλα τα ποσά (συμπεριλαμβανομένων των συγκριτικών) χρησιμοποιώντας τις ισοτιμίες κλεισίματος κατά την ημερομηνία της πιο πρόσφατης κατάστασης οικονομικής θέσης. Επιπρόσθετα, όταν μια οντότητα με νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης που είναι το νόμισμα μιας υπερπληθωριστικής οικονομίας μετατρέπει μια εκμετάλλευση στο εξωτερικό της οποίας το νόμισμα λειτουργίας είναι αυτό μιας μη υπερπληθωριστικής οικονομίας, η οντότητα επαναδιατυπώνει τα συγκριτικά ποσά αυτής της εκμετάλλευσης στο εξωτερικό εφαρμόζοντας το γενικό δείκτη τιμών που χρησιμοποιεί για να επαναδιατυπώσει τα αντίστοιχα ποσά βάσει του ΔΛΠ 29 Παρουσίαση οικονομικών στοιχείων σε υπερπληθωριστικές οικονομίες. Οι οντότητες υποχρεώνονται να γνωστοποιούν ότι έχουν εφαρμόσει τη νέα μέθοδο μετατροπής, συμπεριλαμβανομένων περιληπτικών οικονομικών πληροφοριών για τις εκμεταλλεύσεις στο εξωτερικό, μετατρεπόμενες εφαρμόζοντας τη νέα μέθοδο μετατροπής. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ε.Ε.

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

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

ΔΠΧΑ 1 «Πρώτη Εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς»: Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση που πηγάζει από μία αναντιστοιχία στη

διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμισης στο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά Μέσα».

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

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία αναντιστοιχία μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών του οδηγιών εφαρμογής που προέκυψε όταν μία συνεπακόλουθη τροποποίηση έγινε στην παράγραφο 28 λόγω της έκδοσης του ΔΠΧΑ 13, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στις οδηγίες εφαρμογής.

ΔΠΧΑ 7 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις» (οδηγίες εφαρμογής μόνο): Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μία πιθανή σύγχυση, διευκρινίζοντας στην παράγραφο ΟΕ1 ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις στις αναφερόμενες παραγράφους του ΔΠΧΑ 7, και απλοποιώντας κάποιες επεξηγήσεις.

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

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

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

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

2.3. Αρχή συνέχισης επιχειρηματικής δραστηριότητας (going concern)

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για τους ακόλουθους λόγους: Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα 432 χιλιάδες ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει τα έξοδα και τις υποχρεώσεις της Εταιρείας τουλάχιστον μέχρι το τέλος της επόμενης χρήσης.

2.4. Ενοποίηση

Η Εταιρεία ενοποιείται και συμπεριλαμβάνεται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της μητρική εταιρείας ORILINA PROPERTIES A.E.A.A.Π.

2.5. Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης
Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε Εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»).

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα
Δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.6. Ενσώματα πάγια

Τα ενσώματα πάγια (πχ έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και τυχόν απομείωση. 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 στην εταιρεία 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:

- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του.

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

2.7. Επενδύσεις σε ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

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

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

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

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.
Η εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025 από την εταιρεία ΔΑΝΟΣ-Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων, και βασίζεται σε δύο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Έχει χρησιμοποιηθεί η συνδυασμένη μέθοδος υπολειμματικής αξίας και προεξοφλημένων ταμειακών ροών κατά 50% και η συγκριτική μέθοδος κατά 50%.

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 στην εταιρεία 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, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.6).

2.8. Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.9. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Η Εταιρεία 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), και
- 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 περίοδο η Εταιρεία δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, και
- Λοιπές απαιτήσεις.

2.10. 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.

Η Εταιρεία 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.

2.11. 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.

2.12. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές ταξινομούνται στα ίδια κεφάλαια ενώ η Εταιρία δεν διαθέτει προνομιούχες μετοχές. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται μετά την αφαίρεση του σχετικού φόρου εισοδήματος, σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης.

2.13. 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.

2.14. Φορολογία

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, 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 επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013.

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

Σκοπός της Εταιρείας είναι μεταξύ άλλων η εκμίσθωση ιδιόκτητων ακινήτων 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.

Κατά την κλειόμενη χρήση, η Εταιρεία δεν είχε εμπορική δραστηριότητα.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1. Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ενδεχόμενη έκθεση της Εταιρείας σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας δεν υφίσταται.

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

Η διαχείριση των κινδύνων γίνεται από την διοίκηση της Εταιρείας και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Η Εταιρεία λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων. Για τον λόγο αυτό, η Εταιρεία παρακολουθεί την εύλογη αξία των ακινήτων της σε εξαμηνιαία βάση και μεριμνάει για την υιοθέτηση κατάλληλων επενδυτικών στρατηγικών.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις. Τα ταμειακά διαθέσιμα της Εταιρείας ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται σημαντικός κίνδυνος στην εν λόγω περιοχή.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Δεν υφίσταται για την Εταιρεία πιστωτικός κίνδυνος.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στην εταιρεία την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση της εταιρείας σε τακτά χρονικά διαστήματα.

3.2. Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς της να συνεχίσει τη δραστηριότητά της ώστε να εξασφαλίζει τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία

Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία.

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

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. Η Εταιρεία 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 η εταιρεία 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. Ως θυγατρική της ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Α.Α.Π., η ίδια υποχρέωση προκύπτει και για την Εταιρεία.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, η Εταιρεία λαμβάνει υπόψιν 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

	31.12.2025	**31.12.2024**
Υπόλοιπο Έναρξης	8.021.000	7.621.000
Πωλήσεις Ακινήτων	-	(6.000)
Βελτιώσεις Ακινήτων	-	29.478
Μεταβολές Εύλογης Αξίας	369.000	376.522
Υπόλοιπο Λήξης	**8.390.000**	**8.021.000**

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας πραγματοποιήθηκε από ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31η Δεκεμβρίου 2025, από την εταιρεία ΔΑΝΟΣ-Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων.

Για την επιμέτρηση της αξίας τους χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων (50%) και η μέθοδος των προεξοφλημένων ταμειακών ροών (50%). Η εκτίμηση οδήγησε σε αύξηση της αξίας των εν λόγω περιουσιακών στοιχείων κατά 369 χιλ. ευρώ, που αναγνωρίστηκε ως κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδυτικών ακινήτων, στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εισοδημάτων της Εταιρείας.

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

Ετήσιος ρυθμός ΔΤΚ (CPI Projection)	2,00%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	7,25%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	9,25%

Όλα τα ακίνητα της εταιρείας είναι ελευθέρα βαρών.

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για το επενδυτικό ακίνητο της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2025, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας του επενδυτικού ακινήτου ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία του θα ήταν κατά € 330 χιλ. αυξημένη / € 320 χιλ. μειωμένη.

6. Ενσώματα πάγια

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2024	4.077
Προσθήκες	430
31 Δεκεμβρίου 2024	**4.508**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2024	388
Αποσβέσεις χρήσης	838
31 Δεκεμβρίου 2024	**1.226**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2024	**3.281**

	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός
Κόστος	
1 Ιανουαρίου 2025	4.508
Προσθήκες	-
31 Δεκεμβρίου 2025	**4.508**
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις	
1 Ιανουαρίου 2025	1.226
Αποσβέσεις χρήσης	408
31 Δεκεμβρίου 2025	**1.634**
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2025	**2.874**

7. Λοιπές απαιτήσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Επισφαλείς απαιτήσεις	22.010	22.010
Λοιπές απαιτήσεις	32.250	28.461
Μείον: Προβλέψεις Επισφαλών Απαιτήσεων	(22.010)	(22.010)
ΣΥΝΟΛΑ	**32.250**	**28.461**

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας 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.

8. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

	31.12.2025	31.12.2024
Ταμείο	1.827	361
Καταθέσεις όψεως	430.517	528.334
ΣΥΝΟΛΑ	**432.344**	**528.695**

9. Μετοχικό Κεφάλαιο και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 961.968 ευρώ και αποτελείται από 327.200 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 2,94 ευρώ εκάστη. Η Εταιρεία σχηματίζει τακτικό αποθεματικό σύμφωνα με τα όσα ορίζονται στο άρθρο 158 του Ν.4548/2018 και την 31.12.2025 ανέρχονταν σε 3.560.903 ευρώ. Η Εταιρεία επίσης έχει σχηματίσει κατά τα προηγούμενα έτη αποθεματικό από αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία ύψους 6.748.126 ευρώ. Το αποθεματικό αυτό σχηματίστηκε κατά τη μεταφορά παγίων από το κονδύλι «Ενσώματα πάγια» στο κονδύλι «Επενδύσεις σε ακίνητα» σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 και αποτελεί τη διαφορά μεταξύ την τιμή κόστους και την εύλογη αξία των παγίων που μεταφέρθηκαν κατά την ημερομηνία μεταφοράς τους.

10. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

	31.12.2025	31.12.2024
Προμηθευτές	1.798	1.798
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	400	839
ΣΥΝΟΛΑ	**2.198**	**2.637**

11. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	14.700	14.040
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	16.965	17.008
Φόροι – τέλη	1.488	1.916
Λοιπά έξοδα	-	245
Μεσιτείες και εκτιμήσεις ακινήτων	1.950	1.650
ΣΥΝΟΛΑ	**35.103**	**34.858**

Οι αμοιβές τρίτων αφορούν κυρίως αμοιβές και έξοδα για τη νομική υποστήριξη της Εταιρείας

12. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Αμοιβές τρίτων	16.800	17.700
Παροχές Τρίτων	2.600	1.800
Φόροι – τέλη	94	578
Διάφορα έξοδα	799	560
ΣΥΝΟΛΑ	**20.293**	**20.638**

Οι αμοιβές τρίτων σχετίζονται με αμοιβές ελεγκτών και λογιστών για υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία.

13. Φόροι

Η Εταιρεία, ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., κατά το Α και Β εξάμηνο του 2025 φορολογήθηκε βάσει της αξίας του ενεργητικού της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 58 του Ν. 5193/2025, 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 επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων. Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό σε επόμενες δηλώσεις.

Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013.

14. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 78 του Ν. 5104/2024 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία, υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης κατά τις προηγούμενες χρήσεις, ανελλιπώς, και εκδόθηκε Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης χωρίς τη διατύπωση επιφύλαξης ως προς τα φορολογικά αντικείμενα που ελέγχθηκαν. Επιπλέον, η Εταιρεία υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογική συμμόρφωσης για την χρήση του 2025. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Η Εταιρεία από το έτος 2018 έως σήμερα δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές, πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2025.

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

15. 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, η Εταιρεία στο παρόν στάδιο έχει θεωρήσει τα εξής:

- ORILINA PROPERTIES ΑΕΕΑΠ, (Μέτοχος 80%)
- LAMDA DEVELOPMENT ΑΕ, (Μέτοχος 20%)
- Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου
- Μέλη της Διοίκησης

Κατά την τρέχουσα χρήση οι συνολικές αμοιβές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 15 χιλ. ευρώ, ενώ έχει επιβαρυνθεί με το ποσό των 2,6 χιλ. ευρώ για ενοίκια της έδρας της τα οποία κατέβαλε προς τη Μητρική εταιρεία. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες ουσιώδης συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη στο έτος 2025.

16. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Δεν υπάρχουν σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

	Οι δηλούντες	
Ο Πρόεδρος ΔΣ	**Η Διευθύνουσα Σύμβουλος**	**Ο Διευθυντής Οικονομικών Υπηρεσιών**
Αναστάσιος Νάτσης	**Αγγελική Τούζιου**	**Ιωάννης Ψάλτης**
ΑΔΤ ΑΜ662955	**ΑΔΤ Α00648429**	**ΑΔΤ ΑΚ749117- Ο.Ε.Ε 84196**

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία
Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού
151 25 Μαρούσι
Αθήνα, Ελλάδα

Τηλ.: +30 210 6781 100
www.deloitte.gr

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.».

Έκθεση Ελέγχου επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη
Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31ης Δεκεμβρίου 2025, την κατάσταση αποτελεσμάτων και συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και την κατάσταση ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων συμπεριλαμβανομένης της πληροφόρησης σχετικά με τις ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2025, τη χρηματοοικονομική της επίδοση και τις ταμειακές της ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης
Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας "Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των 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.

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" , αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει 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 επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Deloitte.

Ευθύνες της διοίκησης επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων (συνέχεια)
Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, 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 ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων
Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο 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 Δ.Π.Ε., όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα Δ.Π.Ε. 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 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.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των 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 να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στη διοίκηση, 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.

Deloitte.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των απαιτήσεων της παραγράφου 1, περιπτώσεις αα', αβ' και β', του άρθρου 154Γ του Ν. 4548/2018, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2025.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρεία και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2026

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39701
Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών
Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού,
151 25 Μαρούσι
Α.Μ. ΣΟΕΛ: Ε 120

This document has been prepared by Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme.
Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 000122360 1000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & Granikou str., 151 25, is one of the companies of the Deloitte Central Mediterranean S.r.l. ("DCM") geography. DCM, a company limited by guarantee registered in Italy with registered number 09599600963 and its registered office at Via Santa Sofia no.28, 20122, Milan, Italy is one of the Deloitte NSE LLP geographies. Deloitte NSE LLP is a UK limited liability partnership and member firm of of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee.
DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of any of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see http://www.deloitte.com/to learn more.
© 2026 For more information contact Deloitte Central Mediterranean.