

(Α) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ										
Α/Α	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Επιφάνεια σε τ.μ.		ΑΞΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΙΣΘΩΣΗΣ
			Οικοπέδο	Κτίριο	Αξία Κτήσης (1)	Αντικειμενική Αξία (2)	Αξία Αποτίμησης (3)	% Επί Συνόλου Επενδύσεων		
1	ΑΚΙΝΗΤΟ "ΕΛΛΑΚΤΟΡ"	ΕΡΜΟΥ 25, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, 14564	13.516,03	30.702,97	25.683.514,97	30.987.393,61	26.050.000,00	23,28%	ΓΡΑΦΕΙΑ	ΕΛΛΑΚΤΟΡ ΑΕ, OLYMPIA GROUP ΑΕ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ, RETAILWORLD ΑΕ, WESTNET ΑΕ
2	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΑΚΙΝΗΤΟ "ΑΤΤΙΚΗ ΔΙΟΔΟΣ"	ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, 14564	7.618,20	22.925,75	12.575.483,91	11.357.609,94	13.100.000,00	11,71%	ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ	JUMBO ΑΕΕ, PLAYMOBIL HELLAS ΑΕ, NUMIL HELLAS ΑΕ, ESSITY HELLAS ΑΕ, VELTI ΑΕ, GREEN COLA ΕΛΛΑΣ ΑΕ, ΒΑ. ΜΠΑΛΑΜΠΑΝΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΕΕ, ΑΤΤΙΚΗ ΔΙΟΔΟΣ ΑΤΕ
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ			21.134,23	53.628,72	38.258.998,88	42.345.003,55	39.150.000,00	34,99%		
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Α)			21.134,23	53.628,72	38.258.998,88	42.345.003,55	39.150.000,00	34,99%		

(Β) ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ										
Α/Α	Περιγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου	Τοποθεσία & Διεύθυνση	Οικοπέδο	Κτίριο	Αξία Κτήσης Συμμετοχής	Αντικειμενική Αξία	Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής	% Επί Συνόλου Επενδύσεων	Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου	Μισθωτής
1	ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΡΜΟΥ 58-60 ΑΘΗΝΑ	ΕΡΜΟΥ 58-60 ΑΘΗΝΑ	40,63	91,17	14.055.066,00 €	-	18.320.485,61 €	16,37%	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	CALIN ΑΕ
2	ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΕΔΙΣΣΟΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	53,87	499,00		-			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	KENO
3	ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΤΣΙΜΙΣΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	291,04	766,32		-			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ	DIXONS ΑΕ
4	ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ	ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ	462,47	2.160,00		-			ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΤΡΑΠΕΖΙΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
5	ΑΚΙΝΗΤΟ ΛΕΩΦ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59 ΑΘΗΝΑ	ΛΕΩΦ. ΒΑΣ. ΣΟΦΙΑΣ 59 ΑΘΗΝΑ	108,90	290,10		-			ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	KENO
6	ΑΚΙΝΗΤΟ ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	ΤΣΙΜΙΣΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ	11,22	87,15		-			ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	ΙΔΙΟΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗ - ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ			968,13	3.893,74	14.055.066,00 €	-	18.320.485,61 €	16,37%		
ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Α + Β)								57.470.485,61	51,36%	

(Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ			
Α/Α	Είδος Καταθέσεων	Υπόλοιπο	% Επί Συνόλου Επενδύσεων
1	Μετρητά	102,97	0,00%
2	Καταθέσεις Όψεως	54.434.499,37	48,64%
ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (Γ)		54.434.602,34	48,64%
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ)		111.905.087,95	100,00%

% Επί του Συνόλου του Ενεργητικού		
Συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας	504.532,30	0,47%
Συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας	910.188,56	0,84%

(Δ) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ			
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Σύνολο Ενεργητικού (ως Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης)	108.232.068,59	104.901.088,28	0,00
Αξία Αποτίμησης Ακινήτων βάσει του ν.2778/1999	39.150.000,00	0,00	0,00
% Αποτιμημένων Ακινήτων επί του Ενεργητικού	36,17%	0,00%	#DIV/0!
Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών βάσει του ν.2778/1999	18.320.485,61	0,00	0,00
% Αποτιμημένων Συμμετοχών επί του Ενεργητικού	16,93%	0,00%	#DIV/0!
Σύνολο Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες	0,00	0,00	0,00
% Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού	0,00%	0,00%	#DIV/0!
Σύνολο Διαθεσίμων	54.434.602,34	58.003.982,27	0,00
% Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού	50,29%	55,29%	#DIV/0!

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Την 31η Μαΐου 2019 η εταιρεία απέκτησε το 100% των μετοχών της εταιρείας ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ έναντι του ποσού των 14.055.066,00 ευρώ.
- Κατά την απόμνηση της εύλογης αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2019 προέκυψε θετική διαφορά σε σχέση με την αξία κτήσης των δυο ακινήτων, συνολικού ποσού 891.001,12 ευρώ.
- Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018 το οφειλόμενο κεφάλαιο ανερχόταν στο ποσό των 46.857.200,00 ευρώ το οποίο καταβλήθηκε ολοσχερώς έως και την 8η Ιανουαρίου 2019.
- Η αξία αποτίμησης (στήλη 3) αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων την 31.12.2019, όπως προσδιορίστηκαν από την εταιρεία Savills Ελλάς Ι.Κ.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Η αξία αποτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής έγινε επίσης από την εταιρεία Savills Ελλάς Ι.Κ.Ε..
- Οι επιφάνειες των ακινήτων (σε τ.μ.) που αναγράφονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες στη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9) της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
- Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.
- Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας στοχεύει στη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα.
- Τα οικονομικά στοιχεία (Απαιτήσεις & Υποχρεώσεις) τα οποία περιλαμβάνονται ανωτέρω, ενδέχεται να διαφέρουν από τα τελικά στοιχεία τα οποία θα προκύψουν από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση που θα συνταχθεί προσαχώς.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ ΚΑΙ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ

ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΖΑΒΒΟΣ ΜΑΡΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΙΝΑΣ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΣΑΡΓΕΝΤΗΣ
 Α.Δ.Τ. ΑΚ 558124 Α.Δ.Τ. ΑΝ 024492 Α.Δ.Τ. Τ887784
Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. Α/97619

Έκθεση Ενημέρωσης από τη Διεύθυνση Προσημοφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων»
Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με την από 31 Ιουλίου 2019 εντολή ανάθεσης που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ORILINA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσημοφωνημένες διαδικασίες, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999, σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31 Δεκεμβρίου 2019 της Εταιρείας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερμένης Κατάστασης. Αναλάβαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο ισχύει σε «Αναθέσεις Εκτέλεσης Προσημοφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσημοφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Οι προσημοφωνημένες διαδικασίες και τα ευρήματά μας έχουν ως εξής:

- Η ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.
- Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Περιγραφή Ακινήτου» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, συμμορφώνονται με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Οι εύλογες αξίες των ανωτέρω ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής» της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την καθαρή θέση της εταιρείας στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων της, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας των αρμοδίων ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων, συμμορφώνεται με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην ανωτέρω Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.
- Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της ανωτέρω Κατάστασης Επενδύσεων.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επακόλουθη, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επακόλουθη, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερόμενων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016.

Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφού περιορίζεται μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2020
Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Νίκος Κομοδρόμος
 Α.Μ. ΣΟΕΑ 39821

