



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2021 - 30/6/2021)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	2
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2021	3
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	10
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	12
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	13
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ.....	15
1. Γενικές πληροφορίες	15
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	15
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	19
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	21
5. Επενδύσεις σε ακίνητα.....	22
6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	24
7. Λοιπές απαιτήσεις.....	24
8. Εμπορικές απαιτήσεις	24
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	25
10. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	25
11. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	25
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	25
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	26
14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	26
15. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	26
16. Κέρδη ανά μετοχή	27
17. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς.....	27

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021, καταρτίστηκε σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα εταιρικά και ενοποιημένα στοιχεία της Χρηματοοικονομικής Θέσης, του Συνολικού Εισοδήματος και των Ιδίων Κεφαλαίων της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», , σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**» σε εταιρικό κα ενοποιημένο επίπεδο, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν και που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

Στυλιανός Ζαββός

Μάριος Αποστολίνας

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 558124

ΑΔΤ ΑΝ 024492

ΑΔΤ ΑΝ 218946

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ
ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η
ΙΟΥΝΙΟΥ 2021
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στην περίοδο από 1.1 έως 30.6.2021. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2021.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε τρία ακίνητα καθώς και το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας «ORILINA ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από 31.5.2019 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 30.6.2021, ο Όμιλος διέθετε 9 ακίνητα, από τα οποία 8 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν μείωση στο πρώτο εξάμηνο του 2021, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2021 να φτάνει τις 81.240 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 64.600 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.6.2021 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2021 ανήλθαν σε € 33.613 χιλ. ευρώ ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 31.035 χιλ. ευρώ. Κατά την ίδια ημερομηνία, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος δεν διέθεταν κανενός είδους δανεισμό.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2021, ανήλθαν σε 2.294 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 1.954 χιλιάδες ευρώ. Το μικτό αποτέλεσμα από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2021 ανήλθε σε ζημία 250 χιλιάδες ευρώ, ενώ αυτό της Εταιρείας ανήλθε σε ζημίες 300 χιλιάδες ευρώ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου την 30.06.2021 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1.440 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1.136 χιλιάδες ευρώ.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Ομίλου την 30.06.2021 ανήλθε σε 60 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.375 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 50 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.085 χιλιάδες ευρώ.

Βασικοί Δείκτες

Η διοίκηση του Ομίλου αξιολογεί τα αποτελέσματα και την απόδοσή του, εντοπίζοντας αποκλίσεις από τους στόχους και λαμβάνοντας διορθωτικά μέτρα. Η αποδοτικότητα του Ομίλου αξιολογείται κάνοντας χρήση των δεικτών που περιγράφονται ακολούθως:

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	71,9	70,4

Βασικοί Δείκτες

(Ποσά σε χιλιάδες €)

	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Κέρδη μετά από φόρους	1.375	1.416
Πλέον: Ζημιές από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	250	493
Πλέον: Αποσβέσεις	21	20
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	77
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	5	(168)
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.651	1.838

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,089	1,076

Σημαντικά γεγονότα κατά το Ά εξάμηνο του 2021

Με την πανδημία του COVID-19 σε εξέλιξη και στο πρώτο μισό του 2021, ο Όμιλος συνεχίζει να τηρεί προσεκτική στάση. Με την εισαγωγή νέων μισθωτών (KORRES Φυσικά Προϊόντα και MullenLowe) επιτεύχθηκε η διεύρυνση και η ισχυροποίηση της πελατειακής βάσης, ταυτόχρονα με την επέκταση χώρων υφιστάμενων πελατών (Green Cola και Ελλάκτωρ) στα ακίνητα του Ομίλου. Επομένως το χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας και του Ομίλου είναι σήμερα πλήρως εκμισθωμένο, η Εταιρεία και ο Όμιλος διατηρούν υψηλά επίπεδα ρευστότητας και δεν υφίσταται κάποια ένδειξη ότι η πανδημία θα επηρεάσει την απόδοση και τη Χρηματοοικονομική Θέση της Εταιρείας και του Ομίλου στο προβλεπτό μέλλον

Η Orilina Properties ΑΕΕΑΠ, ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, πέραν των ανωτέρω μέτρων, έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες ευθυγραμμισμένη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια των εργαζομένων και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας.

Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.6.2021.

Ίδιες μετοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

Πέραν της δραστηριότητας στην αγορά των ακινήτων, Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν αναπτύσσουν δραστηριότητες έρευνας και ανάπτυξης.

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2021

Τόσο η οικονομία, όσο και η κτηματαγορά εξακολουθεί να επιβαρύνεται από την πανδημία COVID-19 και στο 2021. Παρά το γεγονός ότι μια ακριβής πρόβλεψη για το δεύτερο εξάμηνο του 2021 δεν είναι δυνατή, τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου αναμένεται να διαμορφωθούν σε παρόμοια επίπεδα με αυτά του πρώτου εξαμήνου.

Κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική Θέση θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, οι οποίες είναι εκτός του ελέγχου του, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας COVID-19 αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας. Η Εταιρεία και ο Όμιλος αναλύει αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο στην κτηματαγορά και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογεί και να επαναπροσδιορίζει τα επενδυτικά του σχέδια και την επιχειρηματική του στρατηγική.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Αν και οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία COVID-19 δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα, δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Από απόψεως κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά τους στηρίζεται έως σήμερα αποκλειστικά 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 ανέρχεται σε 33.600 χιλιάδες ευρώ σε επίπεδο Ομίλου. (Εταιρεία: 31.035 χιλιάδες ευρώ) .

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Το κυρίαρχο ποσοστό των συνολικών τους εσόδων προέρχεται από γραφειακούς χώρους και υπεραγορές τροφίμων, τομείς που έχουν επηρεαστεί λιγότερο από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Έως σήμερα η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν προχωρήσει σε μειώσεις ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, 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 του Ομίλου και εστιάζεται κυρίως στην αναγνώριση και εκτίμηση των χρηματοοικονομικών κινδύνων όπως: κίνδυνος αγοράς, πιστωτικός κίνδυνος και κίνδυνος ρευστότητας.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η Εταιρεία και ο Όμιλος λειτουργούν σε ένα και μόνο χρηματοοικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένες σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών: Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτηση υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

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 και στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας και του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας και του Ομίλου 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, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999. Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, είτε από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη σε επίπεδο Ομίλου, ανέρχονται στο ποσό των 287.082 ευρώ.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2021
Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ
Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Διευθύνων Σύμβουλος
Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2021 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2021
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.2020	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια		172.210	175.203	22.125	24.323
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		14.911	29.526	14.911	29.526
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	81.240.000	81.490.000	64.600.000	64.900.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	14.055.066	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	7	20.798	170.798	20.223	170.223
Σύνολο μη κυκλοφορούν ενεργητικού		81.447.919	81.865.527	78.712.325	79.179.138
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	8	379.931	247.580	379.931	223.075
Λοιπές απαιτήσεις	7	162.572	16.382	156.982	10.795
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	33.613.492	32.198.465	31.034.927	29.843.581
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		34.155.995	32.462.427	31.571.840	30.077.452
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		115.603.914	114.327.954	110.284.165	109.256.590
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		205.554	205.554	-	-
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		5.079	5.079	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο		9.101.254	7.723.027	4.208.542	3.123.549
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		114.311.887	112.933.660	109.208.542	108.123.549
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11	816.960	933.325	656.975	773.340
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		816.960	933.325	656.975	773.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	224.669	303.936	177.808	212.234
Εγγυήσεις		175.000	65.292	175.000	65.292
Υποχρεώσεις μισθώσεων		16.200	32.133	16.200	32.133
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		59.198	59.609	49.639	50.042
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		475.067	460.969	418.647	359.700
Σύνολο υποχρεώσεων		1.292.027	1.394.294	1.075.623	1.133.040
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		115.603.914	114.327.954	110.284.165	109.256.590

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13	2.293.553	2.341.636	1.954.291	2.022.941
Σύνολο Εσόδων		2.293.553	2.341.636	1.954.291	2.022.941
Άλλα έσοδα		12.971	84.682	12.971	84.682
(Ζημιές)/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	-250.000	-493.233	-300.000	-566.176
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		-248.378	-93.099	-211.948	-91.724
Δαπάνες προσωπικού		-138.833	-157.009	-138.833	-157.009
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		-207.356	-278.653	-162.145	-258.875
Ζημιές από εκποίηση παγίων		-	-	-	-
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-21.061	-20.268	-16.813	-15.990
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	-	-	-
Άλλα έξοδα		-1.380	-79.007	-1.380	-77.224
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		1.439.516	1.305.049	1.136.142	940.624
Χρηματοοικονομικά έσοδα		146	169.820	124	169.804
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-5.043	-1.499	-990	-1.255
Κέρδη προ φόρων		1.434.618	1.473.370	1.135.276	1.109.173
Φόρος		-59.843	-57.721	-50.284	-48.413
Κέρδη μετά από φόρους		1.374.775	1.415.649	1.084.992	1.060.759
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		3.452	3.295	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους		1.378.227	1.418.944	1.084.992	1.060.759
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά	16	0,0131	0,0135	0,0103	0,0101

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	105.000.000	30.079	-	6.548.406	111.578.486
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.415.649	1.415.649
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	3.295	-	-	3.295
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο	-	-756	-	756	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020	105.000.000	32.619	-	7.964.811	112.997.430
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	105.000.000	5.079	205.554	7.723.027	112.933.660
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.374.775	1.374.775
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	3.452	-	-	3.452
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο	-	-3.452	-	3.452	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	105.000.000	5.079	205.554	9.101.254	114.311.887

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	105.000.000	2.321.880	107.321.880
Κέρδη μετά από φόρους	-	1.060.759	1.060.759
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020	105.000.000	3.382.639	108.382.639
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021	105.000.000	3.123.549	108.123.549
Κέρδη μετά από φόρους	-	1.084.992	1.084.992
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	105.000.000	4.208.542	109.208.542

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	1.434.618	1.473.370	1.135.276	1.109.174
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	6.446	4.976	2.198	700
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης	14.615	15.291	14.615	15.291
Προβλέψεις	8	77.122	-	77.122
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	493.233	300.000	566.176
Έσοδα από τόκους	-146	-169.820	-124	-169.804
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.043	1.499	990	1.255
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-128.541	-64.067	-153.042	-60.367
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-85.826	222.401	-40.984	224.315
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-4.587	-1.499	-534	-1.255
Καταβλημένοι φόροι	-60.254	-56.386	-50.687	-47.572
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	1.431.369	1.996.121	1.207.708	1.715.035
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-	-1.980	-	-1.980
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-26.416.176	-	-26.416.176
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-37.057	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	21	169.820	-	169.804
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	21	-26.285.393	-	-26.248.352
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης	-16.362	-	-16.362	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-16.362	-	-16.362	-
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	1.415.028	-24.289.273	1.191.346	-24.533.317
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	32.198.465	56.290.789	29.843.581	54.434.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	33.613.492	32.001.516	31.034.927	29.901.285

Οι σημειώσεις στις σελίδες 15 έως 27 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε την 14.12.2018 και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Καρνεάδου 25, Αθήνα (Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000), Ελλάδα. Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η Εταιρεία «ORH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσεϊ των Αγγλονορμανδικών νήσων.

Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 16 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Σεπτεμβρίου 2021 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των

οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2021.

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 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19»

Η τροποποίηση παρέχει στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) τη δυνατότητα προαιρετικής εξαίρεσης από την εκτίμηση του κατά πόσον η παραχώρηση σε ενοίκιο που σχετίζεται με τον COVID-19 είναι τροποποίηση της μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να λογιστικοποιήσουν τις παραχωρήσεις σε ενοίκια με τον ίδιο τρόπο που θα έκαναν για αλλαγές που δεν είναι τροποποιήσεις μισθώσεων.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2»

Οι τροποποιήσεις συμπληρώνουν αυτές που εκδόθηκαν το 2019 και επικεντρώνονται στις επιπτώσεις στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις όταν μια Εταιρεία αντικαθιστά το παλιό επιτόκιο αναφοράς με ένα εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς ως αποτέλεσμα της αναμόρφωσης. Πιο συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το πώς μια Εταιρεία θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις συμβατικές ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών μέσων, πώς θα λογιστικοποιήσει τις αλλαγές στις σχέσεις αντιστάθμισής της και τις πληροφορίες που πρέπει να γνωστοποιήσει.

Οι τροποποιήσεις δεν έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19 – Παράταση περιόδου εφαρμογής (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Απριλίου 2021)

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα

ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι «το κόστος εκπλήρωσης μιας σύμβασης» περιλαμβάνει το άμεσα σχετιζόμενο κόστος της εκπλήρωσης αυτής της σύμβασης και την κατανομή άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκτέλεσή της. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού αναγνωρισθεί χωριστή πρόβλεψη για επαχθή σύμβαση, μια οντότητα αναγνωρίζει τυχόν ζημιά απομείωσης στα περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που ήταν αφοσιωμένα μόνο στη συγκεκριμένη σύμβαση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο Εννοιολογικό Πλαίσιο» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να αναφέρεται στο Εννοιολογικό Πλαίσιο για τη Χρηματοοικονομική Αναφορά που εκδόθηκε το 2018, όταν πρέπει να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε μία συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε μια εξαίρεση για ορισμένους τύπους υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν σε μια συνένωση επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αποκτών δεν πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των Οικονομικών καταστάσεων» και Δεύτερη Δήλωση Πρακτικής ΔΠΧΑ «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πληροφορίες ως προς τις λογιστικές τους πολιτικές όταν αυτές είναι ουσιώδεις και παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με την έννοια του ουσιώδους όταν αυτή εφαρμόζεται σε γνωστοποιήσεις λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές στις λογιστικές εκτιμήσεις και σφάλματα: Ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2023)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν το πώς θα πρέπει οι εταιρείες να διακρίνουν τις αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές από τις αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2018–2020 (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Η τροποποίηση εξετάζει ποια έξοδα πρέπει να περιληφθούν στην αξιολόγηση του 10% για την αποαναγνώριση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα σχετικά κόστη ή αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροποποίηση, το κόστος ή οι αμοιβές που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα συμπεριληφθούν στην αξιολόγηση του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαλειφθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις

δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Αν και οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία COVID-19 δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα, δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν απρόσκοπτα τις δραστηριότητές τους (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Από απόψεως κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά τους στηρίζεται έως σήμερα αποκλειστικά σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθέσιμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να ανέρχεται σε 33.600 χιλιάδες ευρώ σε επίπεδο Ομίλου.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Το κυρίαρχο ποσοστό των συνολικών του εσόδων προέρχεται από γραφειακούς χώρους και υπεραγορές τροφίμων, τομείς που έχουν επηρεαστεί λιγότερο από τις επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19. Έως σήμερα η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν έχουν προχωρήσει σε μειώσεις ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Η Εταιρεία και ο Όμιλος εκτίθενται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Η Εταιρεία και ο Όμιλος λειτουργούν σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένες σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών: Η Εταιρεία και ο Όμιλος δεν εκτίθενται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν στο ενεργητικό σημαντικά έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και ενίοτε προθεσμιακές τραπεζικές καταθέσεις.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία και ο Όμιλος έχουν συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτηση υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις.

Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συναλλαγές της Εταιρείας και του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

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 και στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας και του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς τους να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους ώστε να εξασφαλίζουν τις αποδόσεις για τους μετόχους και τα οφέλη των λοιπών μερών τα οποία σχετίζονται με την Εταιρεία και τον Όμιλο, να διατηρούν μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνονται με το Ν. 2778/1999. Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για την Εταιρεία και τον Όμιλο.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, είτε από αύξηση του Μετοχικού Κεφαλαίου.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η εταιρεία και ο Όμιλος παρέχουν τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. Η Εταιρεία και ο Όμιλος προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, η Εταιρεία και ο Όμιλος λαμβάνουν υπ' όψη της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές

στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

- Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

Οι σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που διενεργήθηκαν από τη Διοίκηση αναλύονται στη σημείωση 5 «Επενδύσεις σε Ακίνητα».

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	81.490.000	55.665.000	64.900.000	39.150.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	26.416.176	-	26.416.176
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	-	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	-	38.397	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-250.000	-629.573	-300.000	-666.176
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	81.240.000	81.490.000	64.600.000	64.900.000

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14η Δεκεμβρίου 2018, ότε και συστήθηκε. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία καθώς και δικαιώματα, μετοχές, ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 & 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, ανέρχονται στο 71,32% του ενεργητικού της. Η Εταιρεία διαθέτει άμεσα επενδυτικά σχέδια, τα οποία θα της επιτρέψουν, οι επενδύσεις της σε ακίνητη περιουσία, να ανέλθουν, τουλάχιστον σε ποσοστό 80% του ενεργητικού της, ως ο νόμος ορίζει ενώ παράλληλα θα έχει ως αποτέλεσμα η αξία του κάθε ακινήτου να είναι μικρότερη σε ποσοστό του 25% του συνόλου των επενδύσεων.

Σύμφωνα με την με αριθμό 1/899/14.12.2020 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε, η άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της Εταιρείας, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, μέχρι και την 14η Δεκεμβρίου 2021.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2021,

όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., ήτοι την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.».

Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δυο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο έχει χρησιμοποιηθεί από τους Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος εισοδήματος σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000.

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2021 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	31.240.358 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	176.020 €	7,5% - 8,75%	6,25% - 7,50%
Γραφεία	33.359.642 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	218.790 €	8,75% - 9,50%	7,50% - 7,75%
Σύνολο	64.600.000 €				

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	46.670.358 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	255.697 €	7,00% - 8,75%	5,50% - 7,50%
Γραφεία	33.589.642 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	220.411 €	8,75% - 9,50%	6,75% - 8,00%
Γραφεία	980.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	81.240.000 €				

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,00% - 1,75%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,50% - 8,00%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,00% - 9,50%

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/06/2021	31/12/2020
ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	14.055.066	14.055.066
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			14.055.066	14.055.066

7. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εγγυήσεις	20.798	20.798	20.223	20.223
Λοιπές Απαιτήσεις	0	150.000	0	150.000
ΣΥΝΟΛΑ	20.798	170.798	20.223	170.223

<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	6.982	10.795	6.982	10.795
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	-	150.000	-
Λοιπές Απαιτήσεις	5.590	5.587	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	162.572	16.382	156.982	10.795

8. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	285.715	204.622	285.715	193.364
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	246.334	195.075	246.334	181.829
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-152.118	-152.118	-152.118	-152.118
ΣΥΝΟΛΑ	379.931	247.580	379.931	223.075

9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ταμείο	5.898	5.375	662	139
Καταθέσεις όψεως	33.607.594	32.193.090	31.034.265	29.843.442
ΣΥΝΟΛΑ	33.613.492	32.198.465	31.034.927	29.843.581

10. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000,00 ευρώ και αποτελείται από 105.000.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1,00 ευρώ.

Στις 30 Ιουνίου 2021 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσει και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

11. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	816.960	933.325	656.975	773.340
ΣΥΝΟΛΑ	816.960	933.325	656.975	773.340

12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Προμηθευτές	48.849	74.579	47.859	58.029
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	152.033	161.681	117.006	125.017
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	-	25.243	-	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	-	4.612	-	4.612
Λοιπές υποχρεώσεις	23.787	37.822	12.944	24.576
ΣΥΝΟΛΑ	224.669	303.936	177.808	212.234

13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>
Καταστήματα	1.296.186	1.160.534	965.324	848.839
Γραφεία	997.367	1.181.102	988.967	1.174.102
	2.293.553	2.341.636	1.954.291	2.022.941

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Ο Όμιλος έλαβε μέσα στη χρήση ποσό 114 χιλ. € ως κρατική ενίσχυση έναντι των μειώσεων των μισθωμάτων λόγω της πανδημίας COVID-19. Το ποσό αυτό αποτυπώνεται στο κονδύλιο Έσοδα από Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη σε επίπεδο Ομίλου, ανέρχονται στο ποσό των 287.082 ευρώ.

15. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία διανύει την 4η διαχειριστική χρήση της. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογική συμμόρφωσης κατά την χρήση του 2020. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Για τις χρήσεις 2015 και μετά οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν

σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 30.06.2021.

Επίδικες υποθέσεις

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

16. Κέρδη ανά μετοχή

Τα βασικά κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά κέρδη μετά από φόρους που αναλογούν στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρείας, με το μέσο σταθμικό αριθμό των κοινών μετοχών που βρίσκονταν σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	1.374.775	1.418.944	1.084.992	1.060.759
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0131	0,0135	0,0103	0,0101

17. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2021

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών και
Προϊστάμενος Λογιστηρίου**

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Δημήτριος Ιωαννίδης
ΑΔΤ ΑΝ204652 - ΟΕΕ 38784**

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία, της 30ης Ιουνίου 2021 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

A.M. Σ.Ο.Ε.Λ. Ε.120



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

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

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