



**ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**

"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2019 - 30/6/2019)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

Σεπτέμβριος 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Εξαμηνιαία έκθεση διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας "ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π." για την περίοδο που έληξε την 30η Ιουνίου 2019	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	
Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής περιόδου που έληξε την 30η Ιουνίου 2019	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	16
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	17
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	18
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	19
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	20
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	21
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	21
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	34
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	35
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	36
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	41
7. Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις	42
8. Λοιπές Απαιτήσεις	42
9. Εμπορικές Απαιτήσεις	43
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	43
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	44
12. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	44
13. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	44
14. Έσοδα από Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων	45
15. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδυτικά Ακίνητα	45
16. Δαπάνες Προσωπικού	45
17. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	46
18. Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	46
19. Φόροι	46
20. Ανελημμένες Υποχρεώσεις	47
21. Μερίσματα	47
22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	47
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Απαιτήσεις	47
24. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	48
25. Κέρδη ανά Μετοχή	48
26. Γεγονότα μετά την Περίοδο Αναφοράς	49

Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου

(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 2019, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα , 16 Σεπτεμβρίου 2019

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Πλάτων Μονοκρούσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

**Εξαμηνιαία Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ενδιάμεσης Συνοπτικής
Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για την περίοδο που
έληξε την 30^η Ιουνίου 2019 (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 ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στην περίοδο από 1.1 έως 30.6.2019. 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 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 2019.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε δυο ακίνητα καθώς και την αγορά του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από 31.5.2019 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 30.6.2019, ο Όμιλος διέθετε 8 ακίνητα, από τα οποία 7 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στις 30.6.2019, με τη συνολική τους αξία να φτάνει τις 53.205 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 38.500 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.6.2019 ανέρχεται σε 125 χιλιάδες ευρώ.

Τα Οικονομικά Αποτελέσματα του Ομίλου αντικατοπτρίζουν τη δυναμική του Ομίλου και επιβεβαιώνουν την αποτελεσματικότητα του Επενδυτικού Σχεδίου. Ο Όμιλος συνεχίζει να διατηρεί την υψηλή εισπραξιμότητα των μισθωμάτων και την απουσία επισφαλειών, γεγονός που χαρακτηρίζει την ποιότητα των κερδών του ως υψηλή.

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2019 ανήλθαν σε € 55.150 χιλ. ενώ της Εταιρείας την 30.06.2019, ανήλθαν σε € 53.527 χιλ..

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 30.06.2019 ήταν μηδενικές όπως και της Εταιρείας.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2019, ανήλθαν σε 1.157 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 1.096 χιλιάδες ευρώ.

Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2019 ανήλθαν σε 1.466 χιλιάδες ευρώ, ενώ αυτά της Εταιρείας ανήλθαν σε 241 χιλιάδες ευρώ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου την 30.06.2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.768 χιλ. ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 588 χιλ. .

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2019 ανήλθαν σε € 364 χιλ. .

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2019 ανήλθαν σε € 58 χιλ..

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Ομίλου την 30.06.2019 ανήλθε σε 289 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.789 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 284 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 610 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 μετράται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	67,9 : 1	6110,1 : 1
Δείκτης Μόχλευσης		
Συνολικός δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια (Ι.Κ. + Ξ.Κ.):	0,0%	0,0%

Ο Δείκτης Γενικής Ρευστότητας παρουσιάζεται ιδιαίτερα υψηλός κατά την 31.12.2018 εξαιτίας των υψηλών Λοιπών Απαιτήσεων της Εταιρείας έναντι του μετόχου της καθώς λόγω των χαμηλών Βραχυπρόθεσμων Υποχρεώσεων κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

	<u>30.06.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)		
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (Ν.Α.Υ.):	1,025	0,999

Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο

1. Η καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου ύψους 105.000.000,00 Ευρώ, ολοκληρώθηκε στις 8.1.2019, με την καταβολή και του οφειλόμενου κατά την 31.12.2018 ποσού των 46.857.200,00 Ευρώ.
2. Στις 8.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ) του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο 15ο χιλιόμετρο της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, επί της οδού Ερμού (παράπλευρη οδός της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας), στην οποία φέρει αριθμό οδικής δημοτικής αρίθμησης είκοσι πέντε (25) και επί ανωνύμου οδού, εμβαδού, 13.516,03μ², ή όσου εμβαδού κι εάν είναι εντός των ανωτέρω ορίων του, με το επ' αυτού κτίριο γραφείων, επιφανείας 30.671,82μ² με όλα τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά του, έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 25.683.514,97.

3. Στις 15.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην άλλοτε θέση «Αδάμες» και επί των οδών Αηδόνων, Καλαβρύτων, Αμαλιάδος, Καλαμάτας και της παράπλευρης οδού αυτοκινητόδρομου (Α/Δ) ΠΑΘΕ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, εμβαδού επτά χιλιάδων εξακοσίων δεκαοκτώ και είκοσι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (7.618,20μ²), έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 12.575.483,91.

4. Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η εταιρεία «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS A.E.», «CALIN A.E.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων της θυγατρικής (πλην του ιδιοχρησιμοποιούμενου) κατά την 31.05.2019 ανήλθε στις 13.480 χιλιάδες ευρώ.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2019)

1. Κατά την 4^η Ιουλίου 2019 έγινε ανάληψη καθηκόντων από τον κ. Μάριο Αποστολίνα ο οποίος προσελήφθη στη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου.
2. Κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας την 23^η Ιουλίου 2019 αποφασίστηκε η συμμετοχή του κ. Αλέξανδρου Σαμαρά στο ΔΣ ως μη εκτελεστικό μέλος.
3. Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.6.2019.

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.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Η θετική τάση που διαφαίνεται, επιβεβαιώνει ότι έχει ξεκινήσει η σταδιακή αποκατάσταση της ελληνικής οικονομίας, ενώ οι συνθήκες που έχουν διαμορφωθεί διατηρούν την Ελλάδα σε αναπτυξιακή τροχιά. Εντούτοις, η εμπιστοσύνη στις προοπτικές εμπερικλείει και τις πολυποικίλες προκλήσεις που πρέπει να αντιμετωπισθούν έτσι ώστε να μετουσιωθεί το ενδιαφέρον σε επενδύσεις και ισχυρή ανάπτυξη. Η επιτυχής συνέχιση των μεταρρυθμίσεων αποτελεί απαραίτητη προϋπόθεση. Βασική πρόκληση αποτελεί και το γεγονός ότι οι ελληνικές τράπεζες εξακολουθούν να διαθέτουν στην κατοχή τους σημαντικό όγκο μη εξυπηρετούμενων δανείων. Παράλληλα, παρατηρείται μια «υπερ-εξάρτηση» από την τουριστική βιομηχανία.

Η αγορά επαγγελματικών ακινήτων και ιδιαίτερα εκείνων που βρίσκονται εγκατεστημένα στους κύριους άξονες της επιχειρηματικής δραστηριότητας ήδη βρίσκεται σε ανοδική τροχιά καθώς τα θεμελιώδη μεγέθη που διέπουν το συγκεκριμένο κλάδο παρουσιάζουν θετικούς ρυθμούς ανάπτυξης. Η είσοδος νέων επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική αγορά ακινήτων αναμένεται να αποτελέσει σημαντικό δέκτη απορρόφησης της προσφοράς ακινήτων και να οδηγήσει σε περαιτέρω μείωση των ζητούμενων αποδόσεων για τα ακίνητα πρώτης κατηγορίας.

Η Orilina Properties, αξιολογώντας τις διαμορφούμενες χρηματοοικονομικές συνθήκες εξετάζει κάποια χαρτοφυλάκια σύμφωνα με την επενδυτική πολιτική και στρατηγική της, διατηρώντας υψηλά επενδυτικά πρότυπα και εντοπίζοντας επενδυτικές προτάσεις προστιθέμενης αξίας για το χαρτοφυλάκιό της. Η Εταιρεία παραμένει σταθερά προσανατολισμένη στο βασικότερο επενδυτικό της σκοπό, στη δημιουργία μακροπρόθεσμης αξίας για τους μετόχους της και την αύξηση του κύκλου εργασιών και των κερδών της.

Οι προοπτικές της Εταιρίας επηρεάζονται από την πορεία της κτηματαγοράς. Ο κλάδος των Α.Ε.Α.Π. θα εξακολουθήσει να διαδραματίζει πρωταγωνιστικό ρόλο στην εγχώρια κτηματαγορά. Την ίδια στιγμή, διάφορα επενδυτικά οχήματα αυξάνουν τη ζήτηση για ελληνικά ακίνητα, κυρίως στην πρωτεύουσα. Οι αποδόσεις («yields») των ακινήτων στον Ευρωπαϊκό χώρο δείχνουν πλέον εξαιρετικά χαμηλές, γεγονός που επηρεάζει θετικά τη

ζήτηση για ελληνικά ακίνητα. Σημαντικός αριθμός συναλλαγών Α' κατηγορίας κτιρίων καταγράφεται πλέον και στη Χώρα μας καθώς σε επίπεδο μισθωτικών αποδόσεων ποιοτικών επαγγελματικών ακινήτων, παρατηρείται σταδιακή σύγκλιση μεταξύ των ζητούμενων από τους πωλητές επιπέδων και των προσδοκιών των αγοραστών, καταλήγοντας σε αυξημένη δραστηριότητα αγοραπωλησιών. Το πρώτο εξάμηνο του 2019 καταγράφηκε μια αποκλιμάκωση των αποδόσεων στα επαγγελματικά ακίνητα.

Σε όρους μισθωτικών αξιών, τα ενοίκια ποιοτικών χώρων γραφείων, αποθηκών και εμπορικών καταστημάτων παρουσιάζουν άνοδο. Η πορεία αυτή αναμένεται να συνεχιστεί και κατά το δεύτερο εξάμηνο του 2019. Σε όρους πληρότητας ακινήτων προδιαγραφών, ελλείπει καινούριων κτηρίων, τα ποσοστά κενών χώρων είναι χαμηλά. Παράλληλα, παρατηρείται, σε κάποιο βαθμό, μια επανέναρξη αναπτύξεων νέων ακινήτων ή ανακαινίσεων παλαιότερων από επενδυτικές-αναπτυξιακές εταιρίες που εστιάζουν σε «ποιοτικό προϊόν» και βιώσιμα κτίρια, για να καλύψουν τη ζήτηση χρηστών ακινήτων υψηλής ποιότητας.

Η Εταιρία αναλύει διαρκώς τις μακροοικονομικές εξελίξεις και λειτουργεί με βάση την Επενδυτική της Στρατηγική, όπως αυτή ισχύει. Εκτιμώντας πως η κτηματαγορά θα ακολουθήσει μια σταθερή ανάκαμψη, βρίσκεται σε διαδικασία δημιουργίας ενός ποιοτικού χαρτοφυλάκιου, με υψηλά ποσοστά πληρότητας, μακροχρόνια μισθωτήρια συμβόλαια και αξιόπιστους μισθωτές. Αξιολογεί αδιάληπτα επενδυτικές ευκαιρίες σε καλές τοποθεσίες για περαιτέρω ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου της. Παραμένει εστιασμένη στη δημιουργία μεσο-μακροπρόθεσμης αξίας για τους Μετόχους και επενδύει σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, 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: Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει 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 ζημιές καθώς οι συναλλαγές 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 στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός 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 τον Όμιλο.

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- OPH Investments LP, Μοναδικός Μέτοχος (100%) της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

Η καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου ύψους 105.000.000,00 Ευρώ, ολοκληρώθηκε στις 8.1.2019, με την καταβολή και του οφειλόμενου κατά την 31.12.2018 ποσού των 46.857.200,00 Ευρώ.

Κατά την 31.5.2019 πραγματοποιήθηκε συναλλαγή ποσού 14.055.066,00 ευρώ με συνδεδεμένο μέρος. Η συναλλαγή αφορά αγορά του συνόλου των μετοχών θυγατρικής Εταιρείας (δείτε σχετικά τη σημείωση 6). Το μέρος είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Τέλος, συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ για τις οποίες υπάρχει σχετική ανάλυση στη Σημείωση 22.

Διανομή κερδών

Λαμβάνοντας υπόψιν τις ισχύουσες διατάξεις, η ΑΕΕΑΠ υποχρεούται (άρθρο 27 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε από το άρθρο 19 του Ν. 4141/2013) να διανέμει ετησίως στους μετόχους της τουλάχιστον το 50% των ετήσιων καθαρών κερδών της. Τα κέρδη που σχετίζονται με την υπεραξία από την πώληση ακινήτων δεν συμπεριλαμβάνονται στη διανομή. Επιτρέπεται η διανομή χαμηλότερου ποσοστού, έως των ορίων του κ.ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Αθήνα , 16 Σεπτεμβρίου 2019

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Μάριος Αποστολίας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

Έκθεση Επισκόπησης Εξαμηνιαίας Χρηματοοικονομικής Έκθεσης

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «**ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**»

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής της «**ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**», της 30^{ης} Ιουνίου 2019 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και 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 καθώς και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης. Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης 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”) και των λοιπών στοιχείων της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης. Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαδή άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 και τα λοιπά στοιχεία της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης, σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556/2007.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2019
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής



ΠράιςγουοτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λεωφ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Νίκος Κωμοδρόμος
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 39821



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

30^η ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	237.874,56	0,00	103.429,47	0,00
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	53.205.000,00	0,00	38.500.000,00	0,00
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	0,00	0,00	14.055.066,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	8	168.858,49	5.400,00	168.858,49	5.400,00
		53.611.733,05	5.400,00	52.827.353,96	5.400,00
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	143.815,98	0,00	143.815,98	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	8	160.197,15	46.891.706,01	106.609,47	46.891.706,01
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	55.150.450,32	58.003.982,27	53.527.584,57	58.003.982,27
		55.454.463,45	104.895.688,28	53.778.010,02	104.895.688,28
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		109.066.196,50	104.901.088,28	106.605.363,98	104.901.088,28
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000,00	58.142.800,00	105.000.000,00	58.142.800,00
Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο		0,00	46.857.200,00	0,00	46.857.200,00
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		5.000,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη/(Ζημιές) εις νέο		2.668.794,48	(116.079,29)	494.452,02	(116.079,29)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		107.673.794,48	104.883.920,71	105.494.452,02	104.883.920,71
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	576.107,68	0,00	551.107,68	0,00
		576.107,68	0,00	551.107,68	0,00
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	527.126,25	6.470,11	275.749,30	6.470,11
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	19	289.168,09	10.697,46	284.054,98	10.697,46
		816.294,34	17.167,57	559.804,28	17.167,57
Σύνολο υποχρεώσεων		1.392.402,02	17.167,57	1.110.911,96	17.167,57
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		109.066.196,50	104.901.088,28	106.605.363,98	104.901.088,28

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

		ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Σημ.	01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	1.157.277,11	1.096.240,44
Σύνολο Εσόδων		1.157.277,11	1.096.240,44
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	1.466.001,12	241.001,12
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	(331.582,99)	(255.853,29)
Δαπάνες προσωπικού	16	(45.568,67)	(44.790,14)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(432.757,16)	(430.730,80)
Ζημιές από εκποίηση παγίων		(527,59)	(527,59)
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων	7	(17.764,22)	(16.724,03)
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	6	973.070,19	0,00
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		2.768.147,79	588.615,71
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	364.051,97	364.045,03
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(58.157,90)	(58.074,45)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		3.074.041,86	894.586,29
Φόρος	19	(289.168,09)	(284.054,98)
Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους		2.784.873,77	610.531,31
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:			
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:			
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		5.000,00	0,00
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρου		2.789.873,77	610.531,31
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)			
Βασικά & μειωμένα	25	0,0265	0,0058

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΟΜΙΛΟΣ				
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2018				
	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	(116.079,29)	(116.079,29)
	58.142.800,00	0,00	0,00	58.142.800,00
	46.857.200,00	0,00	0,00	46.857.200,00
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018				
	105.000.000,00	0,00	(116.079,29)	104.883.920,71
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019				
	105.000.000,00	0,00	(116.079,29)	104.883.920,71
	0,00	0,00	2.784.873,77	2.784.873,77
	0,00	5.000,00	0,00	5.000,00
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019				
	105.000.000,00	5.000,00	2.668.794,48	107.673.794,48

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2018			
Ζημίες μετά από φόρους	0,00	(116.079,29)	(116.079,29)
Καταβλημένο κεφάλαιο	11 58.142.800,00	0,00	58.142.800,00
Οφειλόμενο κεφάλαιο	11 46.857.200,00	0,00	46.857.200,00
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	105.000.000,00	(116.079,29)	104.883.920,71
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	105.000.000,00	(116.079,29)	104.883.920,71
Κέρδη μετά από φόρους	0,00	610.531,31	610.531,31
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	105.000.000,00	494.452,02	105.494.452,02

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

		ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Σημ.	01.01.2019 -	01.01.2019 -
		30.06.2019	30.06.2019
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων		3.074.041,86	894.586,29
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>			
Αποσβέσεις	7	17.764,22	16.724,03
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	6	(973.070,19)	0,00
Ζημιά από πώληση παγίων		527,59	527,59
Προβλέψεις		75.729,70	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	(1.466.001,12)	(241.001,12)
Έσοδα από τόκους	18	(364.051,97)	(364.045,03)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	18	58.157,90	58.074,45
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>			
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(365.017,70)	(379.163,42)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		819.197,48	820.172,36
<u>Μείον :</u>			
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	18	(58.157,90)	(58.074,45)
Καταβλημένοι φόροι	19	(10.697,46)	(10.697,46)
		808.422,41	737.103,24
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες			
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες			
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(121.226,09)	(121.226,09)
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	(38.258.998,88)	(38.258.998,88)
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		545,00	545,00
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	6	(12.503.526,36)	(14.055.066,00)
Τόκοι εισπραχθέντες	18	364.051,97	364.045,03
		(50.519.154,36)	(52.070.700,94)
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες			
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου	11	46.857.200,00	46.857.200,00
		46.857.200,00	46.857.200,00
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		(2.853.531,95)	(4.476.397,70)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		58.003.982,27	58.003.982,27
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		55.150.450,32	53.527.584,57

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999 καθώς και των τροποποιήσεών του.

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.

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 16 Σεπτεμβρίου 2019.

Στην Εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «OPH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσεϊ των Αγγλονορμανδικών νήσων.

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).

Ο Όμιλος συντάσσει ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και χρησιμοποιεί συγκριτικά στοιχεία με την προηγούμενη χρονιά 31.12.2018 για την Ενοποιημένη Κατάσταση

Χρηματοοικονομικής Θέσης. Με δεδομένο ότι η Εταιρεία συστάθηκε στις 14 Δεκεμβρίου 2018 δεν μπορεί να υπάρξει συγκρινόμενη περίοδος για την Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος και την Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών η οποία θα έπρεπε κανονικά να ήταν η περίοδος 1.1-30.6.2018.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), όπως θεώρησε το Διοικητικό Συμβούλιο αξιολογώντας το γεγονός ότι η Εταιρεία διαθέτει ταμειακά διαθέσιμα που επαρκούν για την κάλυψη των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της αλλά και της ανάγκης του κεφαλαίου κίνησής της.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει 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 παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας.

Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. 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. Δείτε σχετικά τη 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 1.1.2019 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 οικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις.

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μίσθωσης για τους μισθωτές. Ένας μισθωτής αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης (ΔΧ) ως περιουσιακό στοιχείο, το οποίο αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και μια υποχρέωση μίσθωσης η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωσή του να καταβάλλει μισθώματα.

Η υποχρέωση μίσθωσης, αρχικά, επιμετράται στην παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών των μισθωμάτων, προεξοφλημένων με τη χρήση ενός επιτόκιου που εμπεριέχεται στη μίσθωση ή στην περίπτωση που αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (IBR). Το ΔΧ αρχικά επιμετράται στην αξία της υποχρέωσης μίσθωσης.

Μεταγενέστερα, το ΔΧ αποσβένεται στη διάρκεια της μίσθωσης και η χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος.

Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης.

Η επίδραση του προτύπου στον Όμιλο δεν είναι σημαντική.

Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Η Διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του τρέχοντος και αναβαλλόμενου φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Το Ε.Δ.Δ.Π.Χ.Π 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τα φορολογικά κέρδη και φορολογικές ζημιές και τους φορολογικούς συντελεστές. Η επίδραση της Διερμηνείας στον Όμιλο δεν αναμένεται να είναι σημαντική.

Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε τέσσερα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένονται να έχουν σημαντική επίδραση στον Όμιλο.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά τον έλεγχο της επιχείρησης αυτής.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα δεν επαναμετρά το ποσοστό που κατείχε προηγουμένως σε μία από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα όταν αποκτά από κοινού έλεγχο στην επιχείρηση αυτή.

ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις στο φόρο εισοδήματος από πληρωμές μερισμάτων με τον ίδιο τρόπο.

ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πως μία οντότητα χειρίζεται ως μέρος του γενικού δανεισμού οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε ειδικά για την ανάπτυξη ενός περιουσιακού στοιχείου όταν το στοιχείο αυτό είναι έτοιμο για τη χρήση την οποία προορίζεται ή την πώλησή του.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Ο νέος ορισμός εστιάζει στην έννοια της απόδοσης μιας επιχείρησης με τη μορφή παροχής αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες σε αντίθεση με τον προηγούμενο ορισμό ο οποίος εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους σε επενδυτές και λοιπά μέρη. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020)

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Ενοποίηση

Θυγατρικές

Θυγατρικές είναι όλες οι επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των επιχειρήσεων ειδικού σκοπού) στις οποίες ο Όμιλος ασκεί έλεγχο. Ο Όμιλος ασκεί έλεγχο σε μια επιχείρηση όταν ο Όμιλος εκτίθεται ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην επιχείρηση και έχει την ικανότητα να επηρεάζει αυτές τις αποδόσεις μέσω της δύναμης που ασκεί στην επιχείρηση. Οι θυγατρικές ενοποιούνται με ολική ενοποίηση από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος από τον όμιλο και παύουν να ενοποιούνται από την ημερομηνία που τέτοιος έλεγχος δεν υφίσταται.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων που μεταβιβάζονται, των υποχρεώσεων που αναλαμβάνονται προς τους πρώην μετόχους και των μετοχών που εκδίδονται από τον Όμιλο. Το τίμημα της εξαγοράς περιλαμβάνει και την εύλογη αξία οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου ή υποχρέωσης που προκύπτει από τυχόν συμφωνία ενδεχόμενου τιμήματος. Τα περιουσιακά στοιχεία που αποκτώνται και οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που αναλαμβάνονται σε μία επιχειρηματική συνένωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Ανά περίπτωση εξαγοράς, ο Όμιλος αναγνωρίζει τυχόν μη ελέγχουσα συμμετοχή στη θυγατρική είτε στην εύλογη αξία, είτε στην αξία του μεριδίου της μη ελέγχουσας συμμετοχής στην καθαρή θέση της θυγατρικής. Τα έξοδα που σχετίζονται με την εξαγορά καταχωρούνται στα αποτελέσματα.

Η υπεραξία καταχωρείται ως το υπερβάλλον μεταξύ (α) του αθροίσματος του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και (β) της καθαρής αξίας, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν. Εάν, μετά από επανεξέταση, η καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης

συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Εάν η επιχειρηματική συνένωση επιτυγχάνεται σταδιακά, η εύλογη αξία της συμμετοχής που κατείχε ο Όμιλος στην αποκτηθείσα εταιρία επαναμετράται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Το κέρδος ή η ζημιά που προκύπτει από την επαναμέτρηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Τυχόν ενδεχόμενο τίμημα που μεταβιβάζεται από τον Όμιλο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία της εξαγοράς. Οποιοσδήποτε μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου τιμήματος, που θεωρείται περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση, αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 στα αποτελέσματα. Εάν το ενδεχόμενο τίμημα κατατάσσεται ως στοιχείο της καθαρής θέσης δεν επαναμετράται έως την τελική τακτοποίησή του μέσω της καθαρής θέσης.

Διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα και μη πραγματοποιηθέντα κέρδη από συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση. Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

Η Εταιρεία ελέγχει σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού εάν υπάρχει ένδειξη ότι μία επένδυση σε θυγατρική έχει υποστεί απομείωση. Εάν υπάρχει τέτοια ένδειξη, η Διοίκηση προσδιορίζει την ανακτήσιμη αξία ως το μεγαλύτερο ποσό μεταξύ της αξίας χρήσης και της εύλογης αξίας μειούμενης με το απαιτούμενο για την εκποίηση κόστος. Όταν η λογιστική αξία της θυγατρικής υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό της, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Ο προσδιορισμός της ανακτήσιμης αξίας της θυγατρικής εξαρτάται άμεσα από την εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα που διαθέτει, καθώς οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτελούν το σημαντικότερο κονδύλι στο ενεργητικό της. Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωριστεί σε προηγούμενες περιόδους εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού για τυχόν αναστροφή.

2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου καταρτίζονται σε ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα του Ομίλου. Ο Όμιλος τηρεί τα λογιστικά της βιβλία σε ευρώ. Συναλλαγές που θα γίνονται σε ξένα νομίσματα θα μετατρέπονται σε ευρώ με βάση την επίσημη τιμή του ξένου νομίσματος που ισχύει την ημέρα της συναλλαγής.

Προς το παρόν δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

2.5 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Μεταβολές στην εύλογη αξία καταχωρούνται σε λογαριασμό αποθεματικών. Τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (πχ έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην Κατάσταση Οικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων. Οι μεταγενέστερες δαπάνες καταχωρούνται σε επαύξηση της λογιστικής αξίας των ενσωμάτων παγίων ή ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν είναι πιθανό ότι τα μελλοντικά οικονομικά οφέλη που θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της προβλεπόμενης ωφέλιμης ζωής τους ως ακολούθως:

Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων: 25 έτη

Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός: 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης. Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6 Επενδυτικά ακίνητα

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999), οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται σε 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 ΥΠΟΙΚ, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που ανακατασκευάζονται για διαρκή 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.

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 οικονομικές καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν 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 οριστικά ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, 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 ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζεται στα ίδια Κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων ακινητοποιήσεων στα «Λοιπά Αποθεματικά», βάσει του Δ.Λ.Π. 16. Ωστόσο, εάν το κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημιές απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης στο βαθμό που αντιλογίζει μια προγενέστερη ζημία απομείωσης. Τυχόν υπόλοιπο κέρδους αναγνωρίζεται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα αυξάνοντας το αποθεματικό αναπροσαρμογής παγίων στα ίδια κεφάλαια.

2.7 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που αποσβένονται (δηλαδή ενσώματα πάγια και άυλα περιουσιακά στοιχεία), υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται κατά το ποσό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του.

Όταν η λογιστική αξία κάποιου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει το ανακτήσιμο ποσό του, η αντίστοιχη ζημιά απομείωσης του καταχωρείται στα αποτελέσματα. 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). Οι απομειώσεις που έχουν αναγνωρισθεί σε προηγούμενες περιόδους σε μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξετάζονται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς για τυχόν αναστροφή.

2.8 Μισθώσεις

α) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής

Τα ακίνητα του Ομίλου που εκμισθώνονται παρουσιάζονται στην Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα και αποτιμώνται στις Εξαμηνιαίες και Ετήσιες Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις. Τα έσοδα μισθωμάτων του Ομίλου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης με τη μέθοδο του σταθερού ποσού. Ο Όμιλος εκμισθώνει ακίνητα αποκλειστικά με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

β) Περιπτώσεις στις οποίες ο Όμιλος είναι μισθωτής:

Οι πληρωμές που πραγματοποιούνται για μισθώσεις του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή), αναγνωρίζονται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις».

2.9 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

(α) Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, τα χρηματοοικονομικά μέσα μεταγενέστερα επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, στο αποσβεσμένο κόστος, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων.

Η κατάταξη βασίζεται σε δύο κριτήρια:

- το επιχειρηματικό μοντέλο εντός του οποίου διακατέχεται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, δηλαδή εάν στόχος είναι η διακράτηση με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών ή η είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών καθώς και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και
- εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου («SPPI» κριτήριο).

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί τις ακόλουθες κατηγορίες επιμέτρησης για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία :

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος. Κατατάσσονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία διατηρούνται στο πλαίσιο του επιχειρηματικού μοντέλου με στόχο τη διακράτηση τους και την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών που πληρούν το «SPPI» κριτήριο.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν κυρίως τα παρακάτω περιουσιακά στοιχεία:

- Ταμείο και ταμειακά ισοδύναμα
- Απαιτήσεις από πελάτες

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 στην εύλογη αξία και μεταγενέστερα επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, μείον την πρόβλεψη για απομείωση.

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Ο Όμιλος έχει εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρώνται στο αναπόσβεστο κόστος (ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα) με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές.

Το ΔΠΧΑ 9 συμπεριλαμβάνει την επιλογή μιας λογιστικής πολιτικής για τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, την οποία ο Όμιλος ακολούθησε.

Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετράται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις), ο Όμιλος χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλέτες και το οικονομικό περιβάλλον.

Οι εν λόγω απαιτήσεις θεωρούνται χαμηλού πιστωτικού κινδύνου και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών.

2.10 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα είναι περιουσιακά στοιχεία μειωμένου κινδύνου και περιλαμβάνουν μετρητά και χρηματικά διαθέσιμα σε Τράπεζες, όπως καταθέσεις όψεως.

2.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών εμφανίζονται σε μείωση του προϊόντος της έκδοσης, καθαρά από φόρους.

2.12 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.13 Διανομή μερισμάτων

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

2.14 Φορολογία

Ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δεν μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν.4839/2016.

Σε περίπτωση μεταβολής του Επιτοκίου Αναφοράς, η προκύπτουσα νέα βάση υπολογισμού του φόρου ισχύει από την πρώτη ημέρα του επόμενου της μεταβολής μήνα.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη

τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεών της, πλέον των διαθεσίμων της, και όχι βάσει των κερδών της, δεν προκύπτουν προσωρινές διαφορές και επομένως δε δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις ή/και υποχρεώσεις.

2.15 Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα και έξοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα / Χρηματοοικονομικά έσοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου.

Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης.

2.16 Αναγνώριση εσόδου

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα μεταβλητά μισθώματα, όπως ενοίκια βάσει του κύκλου εργασιών των μισθωτών, καταχωρούνται ως έσοδα στις περιόδους που γνωστοποιούνται στην Εταιρεία. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους. Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά. Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”). Ο Όμιλος έχει προσδιορίσει ότι ελέγχει τις υπηρεσίες πριν αυτές παρασχεθούν στους μισθωτές, και ως εκ τούτου δρα ως αντιπρόσωπος (“agent”) για τις συμβάσεις αυτές.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, δάνεια, 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: Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει 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 ζημιές καθώς οι συναλλαγές 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 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 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 τον Όμιλο, να διατηρεί μία βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση και να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο.

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

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

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

Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- Προεξόφληση ταμειακών ροών, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωμάτων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, χρησιμοποιώντας προεξοφλητικά επιτόκια που απεικονίζουν την τρέχουσα εκτίμηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

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

4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών

Δεν υπάρχουν περιοχές που χρειάστηκε να χρησιμοποιηθούν εκτιμήσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	38.258.998,88	0,00	38.258.998,88	0,00
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	13.480.000,00	0,00	0,00	0,00
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.466.001,12	0,00	241.001,12	0,00
Υπόλοιπο λήξης περιόδου με 30/6/2019	53.205.000,00	0,00	38.500.000,00	0,00

Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Πιστοποιημένους Εκτιμητές γ) απαγορεύεται η αξία κάθε ακινήτου να υπερβαίνει το 25% της αξίας του χαρτοφυλακίου ακινήτων. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Ο Όμιλος προέβη στην απόκτηση των παρακάτω ακινήτων μέσα στο 2019:

- Στις 8.02.2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ) του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο 15ο χιλιόμετρο της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, επί της οδού Ερμού (παράπλευρη οδός της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας), στην οποία φέρει αριθμό οδικής δημοτικής αρίθμησης είκοσι πέντε (25) και επί ανωνύμου οδού, εμβαδού, 13.516,03μ², ή όσου εμβαδού κι εάν είναι εντός των ανωτέρω ορίων του, με το επ' αυτού κτίριο γραφείων, επιφανείας 30.671,82μ² με όλα τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά του, έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 25.683.514,97.

- Στις 15.02.2019 η Εταιρεία απέκτησε ακίνητο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην άλλοτε θέση «Αδάμες» και επί των οδών Αηδόνων, Καλαβρύτων, Αμαλιάδος, Καλαμάτας και της παράπλευρης οδού αυτοκινητόδρομου (Α/Δ) ΠΑΘΕ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, εμβαδού επτά χιλιάδων εξακοσίων δεκαοκτώ και είκοσι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (7.618,20μ²), έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 12.575.483,91.

- Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS A.E.», «CALIN A.E.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.05.2019 ανήλθε στις 13.480 χιλιάδες ευρώ.

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.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα για την 30.6.2019:

Ακίνητα Α.Ε.Ε.Α.Π.*Μέθοδοι αποτίμησης ακινήτου Ερμού 25, Ν. Κηφισιά (ποσά σε Ευρώ):*

Μέθοδος		Βάρος	Αξία
Συγκριτική	26.749.863 €	20%	5.349.973 €
Επενδυτική	25.555.428 €	80%	20.444.342 €
		100%	25.794.315 €
Στρογγυλοποίηση			25.800.000 €

Μέθοδοι αποτίμησης ακινήτου Αμαλιάδος 4, Ν. Κηφισιά (ποσά σε Ευρώ):

Μέθοδος	Σύνολο	Βάρος	Σταθμ. αξία
Συγκριτική	12.886.417 €	20%	2.577.283 €
Επενδυτική	12.670.918 €	80%	10.136.734 €
		100%	12.714.018 €
Στρογγυλοποίηση			12.700.000 €

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2019 έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Περοεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	4.631.696 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	45.848 €	7,5% - 9%	7,5% - 8%
Γραφεία	33.868.304 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	190.725 €	8% - 9,25%	7,5% - 8%
Σύνολο	38.500.000 €				

Ο πίνακας είναι συγκεντρωτικός των παραπάνω ακινήτων.

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,25% - 1,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,5%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	7,5% - 8%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,5% - 9,25%

Ακίνητα Θυγατρικής

Μέθοδοι αποτίμησης ακινήτων Μητροπόλεως 9, Αθήνα – Τσιμισκή 43, Θεσσαλονίκη - Ερμού 58-60, Αθήνα - Έδισον 4, Θεσσαλονίκη - Τσιμισκή 42, Θεσσαλονίκη και Βασιλίσσης Σοφίας 59, Αθήνα (ποσά σε Ευρώ):

Η αποτίμηση Εύλογης Αξίας έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 30.06.2019 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων.

Στην παρούσα εκτίμηση, τα ακίνητα εκτιμήθηκαν με τις μεθόδους και τις σταθμίσεις που αναφέρονται παρακάτω:

- των συγκριτικών στοιχείων (Συγκριτική μέθοδος) από στοιχεία της κτηματαγοράς (20%), και
- της Μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) (80%)

Ειδικά για το ακίνητο της Βασιλίσσης Σοφίας 59 χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος (Residual+Comparable Principle) (50%) και η Επενδυτική (50%).

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	0% - 2,01%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	ΔΤΚ + 1%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	6,25% - 7,25%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,42% - 8,03%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2019 έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Περιοεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	13.805.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	77.986 €	7,42% - 8,03%	6,25% - 7,25%
Γραφείο Τσιμισκή 42	125.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος			
Γραφείο Βασ.Σοφίας 59	900.000 €	50% Residual + Comparative Principle & 50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)			
Σύνολο	14.830.000 €				

Για τα γραφεία Τσιμισκή 42 και Βασιλίσσης Σοφίας 59 δεν υπάρχουν πληροφορίες για το μηνιαίο αγοραίο μίσθωμα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και την απόδοση στο τέλος διότι δεν είναι μισθωμένα.

Ανάλυση ευαισθησίας

Πληροφορίες σχετικά με την ανάλυση ευαισθησίας παρέχονται μόνο για τα ακίνητα της θυγατρικής τα οποία είναι μισθωμένα.

Σχετικά με το ακίνητο της Μητροπόλεως 9, Αθήνα μια ενδεχόμενη αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 10% συνεπάγεται μείωση της αξίας σε 5.411.497,69 ευρώ ενώ μια αντίστοιχη μείωση συνεπάγεται αύξηση της αξίας σε 6.616.852,24 ευρώ. Για το ακίνητο της Τσιμισκή 43, Θεσσαλονίκη μια ενδεχόμενη αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 10% συνεπάγεται μείωση της αξίας σε 5.661.882,55 ευρώ ενώ μια αντίστοιχη μείωση συνεπάγεται αύξηση της αξίας σε 6.901.007,66 ευρώ. Σχετικά με το ακίνητο της Ερμού 58-60, Αθήνα μια ενδεχόμενη αύξηση του προεξοφλητικού επιτοκίου κατά 10% συνεπάγεται μείωση της αξίας σε 1.080.601,05 ευρώ ενώ μια αντίστοιχη μείωση συνεπάγεται αύξηση της αξίας σε 1.336.740,31 ευρώ

Αναφορικά με τη στάθμιση των αποτελεσμάτων επιμέρους μεθόδων για εκτιμήσεις που διενεργούνται για εταιρείες με σκοπό την επένδυση στην αγορά των ακινήτων, είθισται η βαρύτητα να είναι υψηλότερη ως προς τη μέθοδο της επένδυσης, με ποσοστό συνήθως 80% / 20%. Για το ακίνητο της Βασιλίσσης Σοφίας 59, ο Πιστοποιημένος Εκτιμητής έκρινε σκόπιμη την εφαρμογή στάθμισης της τάξης του 50% / 50%. Σημειώνεται πως όποια στάθμιση και αν χρησιμοποιηθεί για το εν λόγω ακίνητο, καταλήγει στο ίδιο ακριβώς σταθμισμένο αποτέλεσμα, καθώς και οι δύο χρησιμοποιηθείσες εναλλακτικές μέθοδοι εκτίμησης προσδιόρισαν ισόποση εκτιμηθείσα αξία (900.000 ευρώ).

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές).

Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/06/2019
ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	14.055.066
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			14.055.066

Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS Α.Ε.», «CALIN Α.Ε.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται (Τσιμισκή 42). Η Εύλογη Αξία των ακινήτων της θυγατρικής κατά την 30.06.2019 ανήλθε στις 14.830 χιλιάδες ευρώ. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την καθαρή θέση της «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς της:

Ποσά σε Ευρώ

Εύλογη Αξία ακινήτων:	13.480.000,00
Ενσώματα πάγια	130.485,28
Ταμειακά διαθέσιμα:	1.551.539,64
Λοιπά στοιχεία ενεργητικού:	67.917,91
Λοιπές υποχρεώσεις:	-201.806,64
Καθαρή θέση:	<u>15.028.136,19</u>

Στα λειτουργικά κέρδη του Ομίλου συμπεριλαμβάνεται το κέρδος από απόκτηση θυγατρικής ύψους 973.070,19€ που προέκυψε από την παραπάνω συναλλαγή. Το κέρδος οφείλεται στη μεταβολή της εύλογης αξίας των ακινήτων μεταξύ της συμφωνηθείσας τιμής της συναλλαγής και της ολοκλήρωσής της.

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Κτίρια	Περιουσιακά στοιχεία με		Σύνολο	Κτίρια	Περιουσιακά στοιχεία με		Σύνολο
		Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	δικαίωμα χρήσης			Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	δικαίωμα χρήσης	
Κόστος								
1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Προσθήκες	0,00	28.409,68	91.743,82	120.153,50	0,00	28.409,68	91.743,82	120.153,50
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	120.000,00	10.485,28	0,00	130.485,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
30 Ιουνίου 2019	125.000,00	38.894,96	91.743,82	255.638,78	0,00	28.409,68	91.743,82	120.153,50
Συσωρευμένες Αποσβέσεις								
1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις	0,00	2.473,58	15.290,64	17.764,22	0,00	1.433,39	15.290,64	16.724,03
30 Ιουνίου 2019	0,00	2.473,58	15.290,64	17.764,22	0,00	1.433,39	15.290,64	16.724,03
Αναπόβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναπόβεστη αξία την 30 Ιουνίου 2019	125.000,00	36.421,38	76.453,18	237.874,56	0,00	26.976,29	76.453,18	103.429,47

Στο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται το εκμισθωμένο ακίνητο της έδρας της Εταιρείας.

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	18.858,49	5.400,00	18.858,49	5.400,00
Λοιπές Απαιτήσεις	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	168.858,49	5.400,00	168.858,49	5.400,00

Το ποσό των 150.000 αφορά εγγύηση που έχει δοθεί σε μορφή εγγυητικής επιταγής.

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από λοιπά εσοδα	94.781,96	0,00	94.392,01	0,00
Έξοδα επόμενων χρήσεων	12.217,46	34.506,01	12.217,46	34.506,01
Λοιπές Απαιτήσεις	53.197,73	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	0,00	46.857.200,00	0,00	46.857.200,00
ΣΥΝΟΛΑ	160.197,15	46.891.706,01	106.609,47	46.891.706,01

Το κονδύλι 'Έξοδα επόμενων χρήσεων περιλαμβάνει «Ασφάλιστρα Επόμενων Χρήσεων» ποσού 10.716,46 ευρώ, «Λογαριασμούς προς Απόδοση» ποσού 184,51 ευρώ και ποσό 1.501,00 ευρώ που αφορά κονδύλι «Εξόδων Επομένων Χρήσεων-Αμοιβές Τρίτων».

Στις «Λοιπές απαιτήσεις» περιλαμβάνεται «Προκαταβολή Φόρου Εισοδήματος» ποσού 53.161,04 ευρώ, πλέον ποσό 36,69 ευρώ που αφορά «Παρακρατούμενο Φόρο Εισοδημάτων από Τόκους».

Οι απαιτήσεις που προέρχονται από τις τιμολογήσεις των κοινοχρήστων των ακινήτων είναι πλήρως εξυπηρετούμενες.

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
143.815,98	0,00	143.815,98	0,00
143.815,98	0,00	143.815,98	0,00

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

Ταμείο
Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
6.531,63	0,00	280,41	0,00
55.143.918,69	58.003.982,27	53.527.304,16	58.003.982,27
55.150.450,32	58.003.982,27	53.527.584,57	58.003.982,27

Τα παραπάνω αποτελούν τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα για την κατάσταση ταμειακών ροών (Ν. 2778/1999).

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές από τα ταμειακά διαθέσιμα.

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τα διαθέσιμά της (Ν.2778/1999 και καταστατικό) αποκλειστικά σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, σε:

(α) ακίνητη περιουσία, καθώς και δικαιώματα, μετοχές ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 107 του Ν. 4209/2013, και με το άρθρο 106 του Ν. 4514/2018 σε ποσοστό τουλάχιστον 80% του ενεργητικού της,

(β) καταθέσεις και μέσα χρηματαγοράς κατά την έννοια της παρ. 14 του άρθρου 2 του Ν. 3606/2007, όπως αυτή αντικαταστάθηκε και ισχύει από την παράγραφο 17 του άρθρου 4 του Ν. 4514/2018, και (γ) άλλα κινητά και ακίνητα που εξυπηρετούν λειτουργικές ανάγκες της, τα οποία δεν επιτρέπεται να υπερβαίνουν σωρευτικά κατά την απόκτησή τους το 10% του ενεργητικού της.

Η Εταιρία δύναται, επίσης, να επενδύει τα διαθέσιμά της σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, ενδεικτικά αναφερομένων σε:

(α) δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων,

(β) δικαιώματα επιφανείας της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 3986/2011 όπως εκάστοτε ισχύει, μακροχρόνιες μισθώσεις και παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, και (γ) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας, καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών και μεριδίων σε ακίνητη περιουσία βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με

το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό τους περιορισμούς του άρθρου 22 του Ν. 2778 /1999, όπως ως άνω τροποποιήθηκε και ισχύει.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000,00 ευρώ και αποτελείται από 105.000.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,00 (ένα). Μέχρι την 31.12.2018 είχε καλυφθεί το ποσό των 58.142.800,00 ευρώ από τους μετόχους ενώ εκκρεμούσε το ποσό των 46.857.200 για την πλήρη κάλυψη του μετοχικού κεφαλαίου το οποίο καλύφθηκε την πρώτη εβδομάδα του Ιανουαρίου 2019.

Ποσά σε Ευρώ

	Αριθμός μετοχών	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Οφειλόμενο Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2018	105.000.000	58.142.800,00	46.857.200,00	105.000.000,00
Υπόλοιπο 01.01.2019	105.000.000	58.142.800,00	46.857.200,00	105.000.000,00
Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου		46.857.200,00	(46.857.200,00)	0,00
Υπόλοιπο 30.06.2019	105.000.000	105.000.000,00	0,00	105.000.000,00

Στις 30 Ιουνίου 2019 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσει και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	576.107,68	0,00	551.107,68	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	576.107,68	0,00	551.107,68	0,00

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	284.762,72	6.150,11	106.074,15	6.150,11
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	105.575,39	0,00	108.616,71	0,00
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	75.729,70	0,00	0,00	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	0,00	320,00	0,00	320,00
Υποχρέωση από μίσθωση	61.058,44	0,00	61.058,44	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	527.126,25	6.470,11	275.749,30	6.470,11

14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Καταστήματα	261.567,97	0,00	200.531,30	0,00
Γραφεία	895.709,14	0,00	895.709,14	0,00
	1.157.277,11	0,00	1.096.240,44	0,00

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	256.531,75	0,00	256.531,75	0,00
Αμοιβές εκτιμητών	9.150,00	0,00	9.150,00	0,00
Ασφάλιστρα	35.258,09	0,00	35.258,09	0,00
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	154.730,21	0,00	154.730,21	0,00
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	75.729,70	0,00	0,00	0,00
Φόροι - τέλη	3.099,26	0,00	3.099,26	0,00
Λοιπά έξοδα	130.179,50	0,00	130.179,50	0,00
Μεσιτείες ακινήτων	61.750,00	0,00	61.750,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	726.428,51	0,00	650.698,81	0,00
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών	394.845,52	0,00	394.845,52	0,00
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	331.582,99	0,00	255.853,29	0,00

Το ποσό των 394.845,52 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων δαπανών ανακτησίμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και λειτουργεί αφαιρετικά από τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

16. Δαπάνες προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Τακτικές αποδοχές	24.773,76	0,00	24.182,04	0,00
Εργοδοτικές εισφορές	20.794,91	0,00	20.608,10	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	45.568,67	0,00	44.790,14	0,00

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.6.2019 ήταν 2 άτομα.

17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	44.535,18	2.667,00	42.743,38	2.667,00
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	344.333,36	0,00	344.333,36	0,00
Παροχές Τρίτων	24.828,38	0,00	24.654,05	0,00
Φόροι - τέλη	1.805,64	0,00	1.802,40	0,00
Διάφορα έξοδα	17.254,60	478,10	17.197,61	478,10
ΣΥΝΟΛΑ	432.757,16	3.145,10	430.730,80	3.145,10

Οι Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου εγκρίθηκαν την 18^η Ιανουαρίου 2019 από το ΔΣ ενώ η λογιστικοποίηση και διανομή τους γίνεται σε μηνιαία βάση.

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Τόκοι από καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές	364.051,97	4.694,44	364.045,03	4.694,44
ΣΥΝΟΛΑ	364.051,97	4.694,44	364.045,03	4.694,44

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Έξοδα τραπεζών	58.157,90	712,17	58.074,45	712,17
ΣΥΝΟΛΑ	58.157,90	712,17	58.074,45	712,17

19. Φόροι

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Φόρος α' εξαμήνου	289.168,09	0,00	284.054,98	0,00
Φόρος β' εξαμήνου	0,00	10.697,46	0,00	10.697,46
ΣΥΝΟΛΑ	289.168,09	10.697,46	284.054,98	10.697,46

Το ποσό του φόρου επενδύσεων πλέον διαθεσίμων θα εξοφληθεί εντός του πρώτου δεκαπενθημέρου του Ιουλίου 2019 όπως προβλέπεται από τη νομοθεσία.

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 30.6.2019.

21. Μερίσματα

Δεν θα δοθούν μερίσματα για τη συγκεκριμένη περίοδο (1.1-30.6.2019) ενώ θα παρθεί εκ νέου απόφαση για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2019 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 344.333,36 ευρώ. Οι υποχρεώσεις προς Μέλη ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 42.174,92 ευρώ.

Κατά την 31.5.2019 πραγματοποιήθηκε συναλλαγή ποσού 14.055.066,00 ευρώ με συνδεδεμένο μέρος. Η συναλλαγή αφορά αγορά του συνόλου των μετοχών θυγατρικής Εταιρείας (δείτε σχετικά τη σημείωση 6). Το μέρος είναι μέλος της Επενδυτικής Επιτροπής.

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν λοιπές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διανύει την 2η διαχειριστική χρήση της. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό και η Εταιρεία υπάγεται στην ανωτέρω εξαίρεση λήψης πιστοποιητικού για την πρώτη χρήση που έληξε 31.12.2018. Η θυγατρική από τη σύστασή της έως και σήμερα δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.6.2019.

Επίδικες υποθέσεις

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

24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι αμοιβές της εταιρείας ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς την Εταιρεία για τη χρήση 2019, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2019
Αμοιβές ελέγχου	41.000,00
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	3.000,00
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	7.500,00
ΣΥΝΟΛΑ	51.500,00

25. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018	01.01-30.06.2019	01.01-31.12.2018
Αποτελέσματα μετά από φόρους	2.784.873,77	(116.079,29)	610.531,31	(116.079,29)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0265	(0,0011)	0,0058	(0,0011)

26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

1. Κατά την 4^η Ιουλίου 2019 έγινε ανάληψη καθηκόντων από τον κ. Μάριο Αποστολίνα ο οποίος προσελήφθη στη θέση του Διευθύνοντος Συμβούλου.
2. Κατά τη συνεδρίαση του ΔΣ της Εταιρείας την 23^η Ιουλίου 2019 αποφασίστηκε η συμμετοχή του κ. Αλέξανδρου Σαμαρά στο ΔΣ ως μέλος.

Αθήνα , 16 Σεπτεμβρίου 2019

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**

**Αναστάσιος Σαργέντης
ΑΔΤ Τ887784 - ΟΕΕ Α/97619**