



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

"ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π."

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2020 - 31/12/2020)**

Βάση του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Απρίλιος 2021

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

	Σελίδα
Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου	3
Ετήσια έκθεση διαχείρισης επί των Οικονομικών Καταστάσεων της εταιρείας "ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π." για τη χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020	4
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	31
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων	32
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	33
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	34
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	35
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	36
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	36
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	47
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	50
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	51
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	53
7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	54
8. Λοιπές απαιτήσεις	56
9. Εμπορικές απαιτήσεις	56
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	57
11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	58
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	58
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	58
14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	59
15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	60
16. Δαπάνες προσωπικού	60
17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	61
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	61
19. Φόροι	61
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	62
21. Μερίσματα	62
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	62
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	62
24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	63
25. Κέρδη ανά μετοχή	63
26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	64

**Δηλώσεις Μελών Διοικητικού Συμβουλίου
(άρθρο 4 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

Επίσης, δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και τη θέση της «**ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.**» και του Ομίλου, συμπεριλαμβανομένης της περιγραφής των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

**Αθήνα, 22 Απριλίου 2021
Οι δηλούντες**

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Πλάτων Μονοκρούσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020

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 στη χρήση από 1.1 έως 31.12.2020. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2020.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

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) η αξία κάθε ακινήτου πρέπει να είναι κατώτερη του 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων. Η εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14^η 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 σε 72,68% 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 14^η Δεκεμβρίου 2021.

Στις 31.12.2020, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, μετά την απόκτηση ενός ακινήτου 10.428 τ.μ. στη Λ. Κηφισίας έναντι 26,4 εκ. ευρώ, περιλάμβανε τρία ακίνητα καθώς και το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «ORILINA ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από το 2019 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 31.12.2020, 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 στη χρήση του 2020, με τη συνολική τους αξία να φτάνει στις 31.12.2020 τις 81.490 χιλιάδες ευρώ (31.12.2019: 55.665 χιλιάδες ευρώ), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 64.900 χιλιάδες ευρώ (31.12.2019: 39.150 χιλιάδες ευρώ). Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2020 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ.

Τα Οικονομικά Αποτελέσματα του Όμιλου 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 31.12.2020 ανήλθαν σε € 32.198 χιλιάδες ευρώ έναντι € 56.291 χιλιάδες ευρώ την 31.12.2019, ενώ τόσο ο Όμιλος όσο και η Εταιρεία, δεν έχουν δανεισμό.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 31.12.2020, ανήλθαν σε 4.901 χιλιάδες ευρώ και για την Εταιρεία σε 4.202 χιλιάδες ευρώ, αυξημένα κατά 62% και 61% αντίστοιχα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Η ζημιά από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 31.12.2020 ανήλθε σε 630 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας σε 666 χιλιάδες ευρώ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους 2.826 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 2.258 χιλιάδες ευρώ.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας στην τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε 193 χιλιάδες ευρώ, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα σε 4 χιλιάδες ευρώ.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την χρήση του 2020 ανήλθε σε 117 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.897 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 98 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.349 χιλιάδες ευρώ.

Βασικοί Δείκτες

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

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	70,7	95,6

Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Κέρδη μετά από φόρους	2.897	6.695
Πλέον: Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	630	-3.879
Πλέον: Αποσβέσεις	42	42
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	152	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	-189	-579
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	3.532	2.279

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,076	1,063

Ο Όμιλος έχει μηδενικό συντελεστή μόχλευσης, καθώς τόσο κατά την τρέχουσα, όσο και την προηγούμενη χρήση είχε μηδενικό δανεισμό.

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση ενός νέου τύπου κορωνοϊού (COVID-19) σε παγκόσμια κλίμακα. Από τον Μάρτιο του 2020 ο ΠΟΥ κήρυξε πανδημία. Τον Φεβρουάριο είχαμε και τα πρώτα επιβεβαιωμένα κρούσματα στην Ελλάδα. Στα πλαίσια της μείωσης της εξάπλωσης του ιού οι ελληνικές αρχές εφαρμόζουν έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, τα οποία μπορεί να συνεχιστούν ή και να αυστηροποιηθούν ανάλογα με τις εξελίξεις στην επιδημία του ιού.

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.

Οι επιπτώσεις της πανδημίας στα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας αξιολογούνται σε συνεχή βάση από τη Διοίκηση και λαμβάνονται τα απαραίτητα μέτρα. Η σημαντικότερη επίδραση στα αποτελέσματα της Εταιρείας για τη τρέχουσα χρήση προήλθε από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες όπου αναγνωρίστηκαν ζημιές ύψους 630 χιλιάδες ευρώ.

Την 30.01.2020 η Εταιρεία προέβη στην αγορά, από την εταιρεία, με την επωνυμία «ΝΙΚΑΝΔΡΟΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», των με αριθμούς ΙΚ και ΙΘ δύο ισογείων καταστημάτων καθώς και τριακοσίων τριάντα τεσσάρων θέσεων στάθμευσης (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων 82 βρίσκονται στο Α' υπόγειο, 126 στο Β' υπόγειο και 126 στο Γ' υπόγειο του κτιρίου Ι της οικοδομής, που βρίσκεται στην Αθήνα και επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.7, και των οδών Θεοφάνους και Αιτωλίας, αρ.29, με συμφωνημένο τίμημα το ποσό των 26.276.061,78 €.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2020)

Η εξέλιξη της πανδημίας Covid 19 φαίνεται να περιορίζεται εν όψει και των εμβολιασμών του πληθυσμού, οπότε και αναμένεται να περιοριστούν οι συνέπειες αυτής. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε σημαντικά από την εν λόγω πανδημία.

Εκτός της παραπάνω αναφοράς, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων 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 31.12.2020.

Ίδιες μετοχές

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 31.12.2020.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2020 αποτέλεσε μια ιδιόζουσα χρονιά. Τόσο η οικονομία όσο και η κτηματαγορά επηρεάστηκαν από την πανδημία. Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών σε σύγκριση με τα κοινά εμπορικά καταστήματα, σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων.

Για το 2021, εφόσον δεν υπάρξει κάποια περαιτέρω αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα Ομιλικά αποτελέσματα αναμένεται να διαμορφωθούν σε παρόμοια επίπεδα με αυτά του 2020. Παρόλα αυτά, εξαιτίας της παρατεινόμενης υγειονομικής κρίσης και των νέων lockdowns, το ακριβές αντίκτυπο δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιηθεί με αξιοπιστία. Κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες - και εκτός ελέγχου του - εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας. Ο Όμιλος αναλύει αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο στην κτηματαγορά και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογεί τα επενδυτικά του σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική του στρατηγική.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €32εκ., ποσό που υπερκαλύπτει τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου και όλα τα έξοδα των ακινήτων του για πάνω από 10 χρόνια, έστω και με απολύτως μηδενικά έσοδα. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Ποσοστό 43% του

μηνιαίου μισθώματος προέρχεται από γραφειακούς χώρους, έναν τομέα ακινήτων που επηρεάζεται λιγότερο, σε σύγκριση με τα εμπορικά καταστήματα, από τις επιπτώσεις του κορωνοϊού. Ένα 8% προέρχεται από μεικτής χρήσης ακίνητα.

Το 32% των μισθωμάτων πηγάζει από χώρους Υπεραγοράς-Σουπερμάρκετ, προϊόν κατ'εξοχήν «αμυντικό» σε περιόδους κρίσης ενώ ένα 17% αφορά μισθώματα από εμπορικά καταστήματα.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, ο Όμιλος παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα ο Όμιλος δεν έχει 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

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 εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων.

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 συμβόλαιο 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.
- ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 100% θυγατρική.

Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν υπήρξαν συναλλαγές με τα παραπάνω συνδεόμενα πρόσωπα, ούτε και μεταξύ τους υπόλοιπα κατά την 31.12.2020. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 50.600 ευρώ, ενώ οι λοιπές αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 512.304 ευρώ.

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 Ν. 4548/2018 ή η μη διανομή μερίσματος από την εταιρεία με απόφαση της γενικής συνέλευσης εφόσον το καταστατικό της περιέχει σχετική πρόβλεψη είτε προς σχηματισμό έκτακτου αφορολόγητου αποθεματικού από λοιπά έσοδα εκτός από κέρδη κεφαλαίου είτε προς δωρεάν διανομή μετοχών προς τους μετόχους με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της, κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Την 11.08.2020,

η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2019 ύψους 1.546.958 ευρώ η οποία καταβλήθηκε την 21.08.2020.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2020 απασχολούσαν 2 άτομα.

Η προώθηση των ίσων ευκαιριών και η προστασία της διαφορετικότητας αποτελούν βασικές αρχές της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας δεν κάνει διακρίσεις στην πρόσληψη/επιλογή, στις αποδοχές, στην εκπαίδευση, την ανάθεση εργασιακών καθηκόντων ή σε οποιεσδήποτε λοιπές εργασιακές δραστηριότητες. Οι παράγοντες που αποκλειστικά λαμβάνονται υπόψη είναι η εμπειρία, η προσωπικότητα, η θεωρητική κατάρτιση, τα προσόντα, η αποδοτικότητα και οι ικανότητες του ατόμου.

α) Πολιτική διαφοροποίησης και ίσων ευκαιριών (ανεξαρτήτως φύλλου, θρησκείας, μειονεκτικότητας ή και άλλων πτυχών)

Η Εταιρεία ως εργοδότης έχει την υποχρέωση να τηρεί την αρχή της ισότητας στις εργασιακές σχέσεις σε όλες τις εκφάνσεις της, περιλαμβανομένης της ισότητας μεταξύ ανδρών και γυναικών.

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

Ο Όμιλος φροντίζει για τα δικαιώματα όλων των εργαζομένων του, ενώ προς το παρόν δεν υπάρχει σωματείο εργαζομένων. Έως σήμερα, ο Όμιλος δεν έχει δεχθεί κανένα πρόστιμο ή παρατήρηση για παράβαση της εργατικής νομοθεσίας από τις αρμόδιες αρχές.

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

Η ασφάλεια στην εργασία για τους εργαζομένους αποτελεί κυρίαρχη προτεραιότητα και απαραίτητη προϋπόθεση στην λειτουργία της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί στο χώρο εργασίας υλικά (φάρμακα, επιδέσμους κ.λπ.) «πρώτων βοηθειών». Η Εταιρεία διαθέτει τεχνικό ασφαλείας, σύμφωνα με την ισχύουσα Νομοθεσία.

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

Οι διαδικασίες επιλογής και πρόσληψης προσωπικού, γίνονται με βάση τα απαιτούμενα για την θέση προσόντα και χωρίς διακρίσεις. Η Εταιρεία εκπαιδεύει όλες τις κατηγορίες των εργαζομένων της, με εσωτερικά και με εξωτερικά σεμινάρια.

Οι προαγωγές στην Εταιρεία γίνονται με βάση την αξιολόγηση της Διοίκησης και προωθούνται στην Επιτροπή Αμοιβών και Ανάδειξης Υποψηφιοτήτων η οποία με τη σειρά της εισηγείται προς έγκρισή στο Δ.Σ. Για το θέμα αυτό υπάρχουν Πολιτικές Ανθρώπινου Δυναμικού οι οποίες περιλαμβάνουν γραπτές διαδικασίες/κανονισμούς, ήτοι: Διαδικασίες Πρόσληψης και Αξιολόγησης Διευθυντικών - Ανωτάτων Στελεχών, και Πολιτική Αποδοχών.

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Η Εταιρεία, αναγνωρίζει τόσο τις υποχρεώσεις της απέναντι στο περιβάλλον όσο και την ανάγκη συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών της, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος.

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Παρακολούθηση των περιβαλλοντικών επιδόσεων των κτηριακών υποδομών, θέτοντας στόχους βελτίωσης και εφαρμόζοντας βελτιωτικά έργα με σκοπό την ενεργειακή τους αναβάθμιση

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

Η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.

β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών

γ) Αναφορά στην ανάπτυξη των πράσινων προϊόντων και υπηρεσιών εφόσον υπάρχουν.

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

Πρόσθετες πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 7 του Ν. 3556/2007 και το άρθρο 2 της Απόφασης 7/448/11.10.2007 της ΕΚ.

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας ανέρχεται σε 105.000.000 Ευρώ, διαιρούμενο σε 105.000.000 κοινές ονομαστικές μετοχές με δικαίωμα ψήφου, ονομαστικής αξίας 1 Ευρώ. Όλες οι μετοχές της εταιρείας πρόκειται να εισαχθούν προς διαπραγμάτευση στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών έχοντας όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που απορρέουν από το Νόμο.

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

Οι μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας γίνεται σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και δεν υφίστανται περιορισμοί στη μεταβίβασή τους όπως προκύπτει από το καταστατικό της εταιρείας.

3) Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν άμεσα ή έμμεσα στην Εταιρεία σε ποσοστό άνω του 5% είναι τα εξής:

	Συμμετοχή στην OPH Investments LP	% συμμετοχή στην OPH Investments LP	Άμεση συμμετοχή στην Εταιρεία	Έμμεση συμμετοχή στην Εταιρεία
Alan Howard	30.000.000,00	29,41%	-	29,41%
Trifon Natsis	20.000.000,00	19,61%	-	19,61%
Despoina Pantopoulou	20.000.000,00	19,61%	-	19,61%
Jacques de Saussure	15.000.000,00	14,71%	-	14,71%
Stuart Roden	10.000.000,00	9,80%	-	9,80%
Adam J. Levinson	7.000.000,00	6,86%	-	6,86%

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

6) Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρείας, οι οποίες είναι γνωστές στην Εταιρεία και συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου

Δεν υφίσταται συμφωνίες μεταξύ των μετόχων της για συντονισμένη άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν ή για την επιβολή περιορισμών στη μεταβίβαση μετοχών.

7) Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού

Οι κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών του Δ.Σ. και τροποποίησης του καταστατικού της Εταιρείας δεν διαφοροποιούνται από τις διατάξεις του Ν. 4548/2018.

8) Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά

Ο διορισμός των μελών του ΔΣ γίνεται από την Γενική Συνέλευση κατόπιν σχετικής πρότασης του Διοικητικού Συμβουλίου. Σε περίπτωση αντικατάστασης μέλους του Διοικητικού Συμβουλίου η απόφαση λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υποβάλλεται προς επικύρωση στην επόμενη Γενική Συνέλευση.

9) Σημαντική Συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρεία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρείας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

10) Συμφωνίες που έχει υπογράψει η Εταιρεία με τα μέλη του Δ.Σ. ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησης τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής διακυβέρνησης

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία συμμορφούμενη με τις διατάξεις του Ν.2778/1999 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2992/2002 και τον Ν.4141/2013, (άρθρο 24), έχει θεσπίσει και ακολουθεί Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η παρούσα Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης, γίνεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

ii. Περιγραφή του συστήματος εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων αναφορικά με τη σύνταξη των Εταιρικών οικονομικών καταστάσεων

Εσωτερικός έλεγχος

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Για το σκοπό αυτό, η διοίκηση της εταιρείας έχει ενσωματώσει μία σειρά διαδικασιών και τις κατάλληλες εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται:

- με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το περιορισμό του κινδύνου αποτυχίας
- με την προστασία των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας από άνευ άδειας χρήση και τη διαχείριση κατάλληλων λογιστικών αρχείων και την αξιοπιστία της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και τη ροή αυτής.

Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας

Ο Εσωτερικός Κανονισμός Λειτουργίας (εφεξής «ΕΚΛ») περιγράφει την οργανωτική δομή και τις αρμοδιότητες των εταιρικών οργάνων και μονάδων της Orilina Properties ΑΕΕΑΠ (εφεξής η «Εταιρεία»), καθώς επίσης και βασικές ακολουθούμενες πρακτικές αναφορικά με τη λειτουργία της Εταιρείας, με σκοπό να συμβάλει στη διασφάλιση της διαφάνειας, αριότητας, λειτουργικότητας και αποτελεσματικότητας του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης.

Ο ΕΚΛ αποτελεί πλαίσιο αναφοράς για τη σύνταξη της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία σύμφωνα με τον Ν. 3873/2010 αποτελεί ειδικό τμήμα της έκθεσης διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου.

Η λειτουργία της Εταιρείας διέπεται από τις διατάξεις του Ν. 2778/1999 «Αμοιβαία Κεφάλαια Ακίνητης Περιουσίας - Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία και άλλες διατάξεις», από τις διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 «Περί Ανωνύμων Εταιρειών», το Ν. 4209/2013, τον Κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμό (ΕΕ) αριθ. 231/2013, καθώς και από τον Ν. 3016/2002 «Για την εταιρική διακυβέρνηση, θέματα μισθολογίου και άλλες διατάξεις», όπως εκάστοτε ισχύουν.

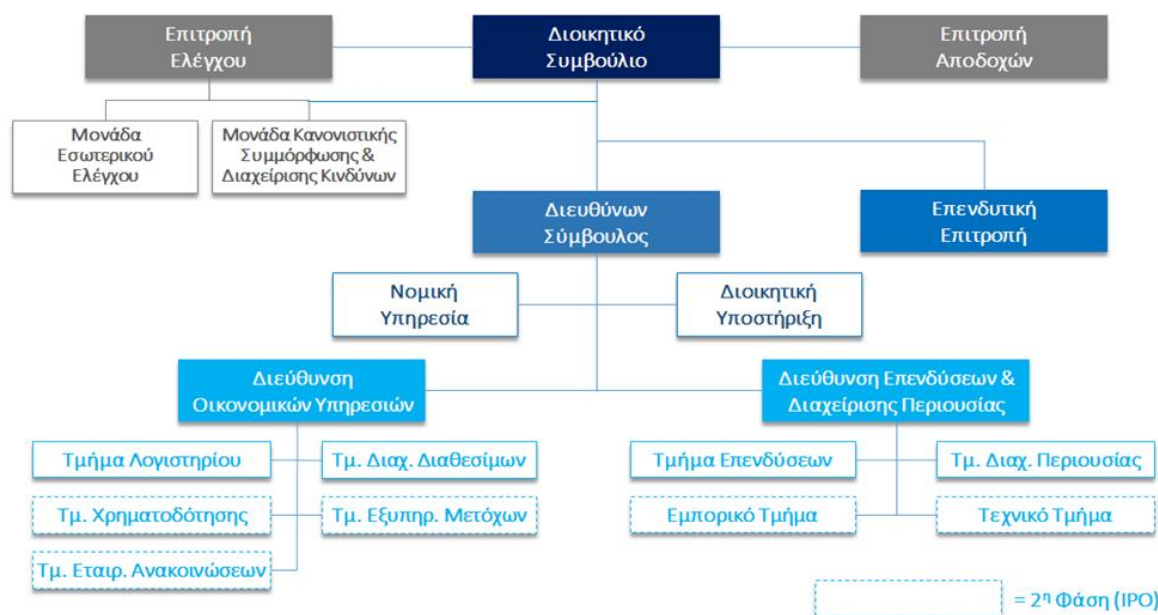
Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43.

Ο ΕΚΛ εφαρμόζεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών, τα στελέχη, καθώς και όλο το προσωπικό της όλο το προσωπικό της Εταιρείας.

Οι αρχές του ΕΚΛ δεσμεύουν επίσης κάθε τρίτο μέρος που παρέχει υπηρεσίες στην Εταιρεία, εφόσον η σχετική σύμβαση συνεργασίας προβλέπει ρητώς κάτι τέτοιο.

Οργανωτική δομή και οργανόγραμμα

Η οργανωτική δομή της εταιρείας είναι απλή και ευέλικτη. Στο παρόν στάδιο αποτελείται από ολιγάριθμο προσωπικό με προσήλωση στη διατήρηση υψηλού επιπέδου επαγγελματισμού και δεξιοτήτων.



Καθήκοντα και αρμοδιότητες

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει και θεσπίζει όλα εκείνα τα πρόσωπα που είναι αρμόδια να διενεργούν τραπεζικές συναλλαγές και έκδοση επιταγών καθώς και τα άτομα που είναι υπεύθυνα με τη διαχείριση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας.

Πληροφοριακά συστήματα

Η εταιρεία στο προσεχές μέλλον θα έχει όλα εκείνα τα μέσα που τις επιτρέπουν να χαράσσει μακροπρόθεσμη και μεσοπρόθεσμη επιχειρηματική στρατηγική.

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

Μέσω της συνεχούς ροής της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης μεταξύ των οργάνων διοίκησης επιτυγχάνεται η συνεχής παρακολούθηση.

Λογιστικό πρόγραμμα

Η εταιρεία πρόκειται να εγκαταστήσει κατάλληλο λογιστικό πρόγραμμα το οποίο θα της επιτρέπει να προσμετρά όλους εκείνους τους δείκτες που θεωρεί απαραίτητους την κατάλληλη χρονική στιγμή για τον έλεγχο της χρηματοοικονομικής πορείας της εταιρείας.

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση

Η θυγατρική Εταιρεία ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ που αποκτήθηκε το 2019 ενοποιείται 100% στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

Πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει επιτροπή ελέγχου (στο εξής η «Επιτροπή Ελέγχου»), η οποία αποτελείται από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα δύο (2) είναι ανεξάρτητα. Η Επιτροπή Ελέγχου συνεδριάζει κατ' ελάχιστον τέσσερις (4) φορές ετησίως, εντός εκάστου ημερολογιακού τριμήνου. Επιπρόσθετες συνεδριάσεις είναι πιθανό να διεξαχθούν, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

Η συνεδρίαση της Επιτροπής Ελέγχου καλύπτει θέματα που έχουν συμπεριληφθεί σε ημερήσια διάταξη, η οποία έχει κοινοποιηθεί από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου στα μέλη το αργότερο πέντε (5) εργάσιμες ημέρες πριν από την προγραμματισμένη συνεδρίαση.

Κάθε μέλος της Επιτροπής Ελέγχου έχει το δικαίωμα να ζητήσει από τον Πρόεδρό της ή από τον Πρόεδρο του ΔΣ γραπτώς τη σύγκληση της Επιτροπής Ελέγχου για τη συζήτηση συγκεκριμένων θεμάτων. Το δικαίωμα αυτό παρέχεται επίσης στον Πρόεδρο του ΔΣ, στο Διευθύνοντα Σύμβουλο, στον Επικεφαλής της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου, καθώς και στους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας.

Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε συνεδρίασης και για την ύπαρξη απαρτίας είναι απαραίτητη η παρουσία τουλάχιστον δύο (2) μελών της Επιτροπής Ελέγχου. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου της συνεδρίασης της επιτροπής.

Σε όλες τις συνεδριάσεις της εν λόγω επιτροπής τηρούνται πρακτικά, τα οποία επικυρώνονται από τον Πρόεδρο της Επιτροπής Ελέγχου και είναι διαθέσιμα σε εύλογο χρονικό διάστημα μετά τη συνεδρίαση, προκειμένου να λάβουν την έγκριση των μελών. Τα πρακτικά καθώς και οποιαδήποτε σχετική αλληλογραφία αρχειοθετούνται με ευθύνη του Προέδρου της επιτροπής. Πρόσβαση στα πρακτικά επιτρέπεται μόνο κατόπιν γραπτής έγκρισης του Προέδρου της Επιτροπής Ελέγχου ή του Προέδρου του ΔΣ.

Κατά την τρέχουσα χρήση, διετέλεσαν μέλη στην Επιτροπή Ελέγχου οι:

- 1) Κυριάκος Ριρής, ως Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος και
- 3) Μιράντα Ξαφά

Αρμοδιότητες Επιτροπής Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συγκροτείται με στόχο την υποστήριξη του ΔΣ και είναι υπεύθυνη για την παρακολούθηση της οικονομικής πληροφόρησης, της αποτελεσματικής λειτουργίας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, για την εποπτεία και παρακολούθηση του τακτικού ελέγχου, καθώς και θεμάτων που αφορούν στην αντικειμενικότητα και την ανεξαρτησία των ελεγκτών (εσωτερικών και εξωτερικών). Η Επιτροπή έχει απρόσκοπτη πρόσβαση σε όλα τα στοιχεία που είναι απαραίτητα για την άσκηση των καθηκόντων της, ενώ μπορεί να ζητά συμβουλές από ανεξάρτητους επαγγελματίες για ζητήματα που εμπίπτουν στις αρμοδιότητές της.

Οι αρμοδιότητες και υποχρεώσεις της Επιτροπής Ελέγχου, διατηρουμένης ακέραιης της συλλογικής ευθύνης του ΔΣ, είναι οι ακόλουθες:

- Ενημερώνει το ΔΣ της Εταιρείας για το αποτέλεσμα του υποχρεωτικού ελέγχου και επεξηγεί πώς συνέβαλε ο υποχρεωτικός έλεγχος στην ακεραιότητα της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και ποιος ήταν ο ρόλος της Επιτροπής Ελέγχου στην εν λόγω διαδικασία.
- Παρακολουθεί τη διαδικασία χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και υποβάλλει συστάσεις ή προτάσεις για την εξασφάλιση της ακεραιότητάς της.
- Παρακολουθεί την αποτελεσματικότητα τη Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου, διασφάλισης της ποιότητας και διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και, κατά περίπτωση, του τμήματος εσωτερικού ελέγχου της, όσον αφορά τη χρηματοοικονομική πληροφόρησή της, χωρίς να παραβιάζει την ανεξαρτησία της.
- Παρακολουθεί τον υποχρεωτικό έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων ετήσιων και ιδίως την απόδοσή του, λαμβάνοντας υπόψη οποιαδήποτε πορίσματα και συμπεράσματα της αρμόδιας αρχής σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 26 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
- Επισκοπεί και παρακολουθεί την ανεξαρτησία των ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή των ελεγκτικών εταιρειών σύμφωνα με τα άρθρα 21, 22, 23, 26 και 27, καθώς και το άρθρο 6 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και ιδίως την καταλληλότητα της παροχής μη ελεγκτικών υπηρεσιών στην Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
- Είναι υπεύθυνη για τη διαδικασία επιλογής ορκωτών ελεγκτών λογιστών ή ελεγκτικών εταιρειών και προτείνει τους ορκωτούς ελεγκτές λογιστές ή τις ελεγκτικές εταιρείες που θα διοριστούν σύμφωνα με το άρθρο 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014, εκτός εάν εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του Κανονισμού (ΕΕ) αριθ. 537/2014.
- Παρακολουθεί τη διαδικασία του υποχρεωτικού ελέγχου οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και ενημερώνει σχετικώς το ΔΣ, υποβάλλοντας σχετική αναφορά για τα θέματα που προέκυψαν κατά τη διενέργεια του ελέγχου.
- Παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί τη διαδικασία σύνταξης της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, δηλαδή τους μηχανισμούς και τα συστήματα παραγωγής, τη ροή και τη διάχυση των οικονομικών πληροφοριών που παράγουν οι εμπλεκόμενες οργανωτικές μονάδες της Εταιρείας. Στις παραπάνω ενέργειες της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνεται και η λουπή με οποιοδήποτε τρόπο δημοσιοποιηθείσα χρηματοοικονομική πληροφόρηση (π.χ. χρηματιστηριακές ανακοινώσεις, δελτία τύπου). Στο πλαίσιο αυτό, η Επιτροπή ενημερώνει το ΔΣ με τις διαπιστώσεις της και υποβάλλει προτάσεις βελτίωσης της διαδικασίας σύνταξης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, εφόσον κριθεί σκόπιμο.
- Παρακολουθεί, εξετάζει και αξιολογεί την επάρκεια και αποτελεσματικότητα του συνόλου των πολιτικών, διαδικασιών και δικλίδων ασφαλείας της Εταιρείας

αναφορικά αφενός με το σύστημα εσωτερικού ελέγχου και αφετέρου με την εκτίμηση και τη διαχείριση των κινδύνων.

- Εποπτεύει τη λειτουργία τόσο της Μονάδας Εσωτερικού Ελέγχου όσο και της Μονάδας Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνου, ως προς την ορθή λειτουργία τους βάσει των σχετικών επαγγελματικών προτύπων, καθώς και του ισχύοντος νομικού και κανονιστικού πλαισίου. Αξιολογεί το έργο, την επάρκεια και την αποτελεσματικότητά των ανωτέρω Μονάδων, χωρίς ωστόσο να επηρεάζει την ανεξαρτησία τους.

Η Επιτροπή Ελέγχου αξιολογεί σε ετήσια βάση την απόδοσή της και καταρτίζει ετήσιο συνοπτικό απολογισμό του έργου της, ο οποίος υποβάλλεται στο ΔΣ και τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Διαχείριση κινδύνων

Η Εταιρεία υιοθετεί κατάλληλη πολιτική και εφαρμόζει επαρκή συστήματα, κατάλληλες μεθόδους, διαδικασίες και οργανωτική δομή για τη διαχείριση των κινδύνων τους οποίους εν γένει αναλαμβάνει ή στους οποίους μπορεί να εκτεθεί, συμπεριλαμβανομένης της χρήσης υποδειγμάτων (models) για την πρόβλεψη, αναγνώριση, μέτρηση, παρακολούθηση, αντιστάθμιση, μείωση και αναφορά τους.

Στο πλαίσιο αυτό, η Εταιρεία, σύμφωνα με το άρθρο 15 του Νόμου 4209/2013:

- Διαθέτει λειτουργικά και ιεραρχικά, ανεξάρτητη λειτουργία διαχείρισης κινδύνων από τις επιχειρησιακές μονάδες, καθώς και από τις λειτουργίες διαχείρισης χαρτοφυλακίου, σύμφωνα με την § 2.2.9 του παρόντος κανονισμού.
- Εφαρμόζει κατάλληλη, τεκμηριωμένη και τακτικά επικαιροποιημένη διαδικασία δέουσας επιμέλειας, κατά την πραγματοποίηση επενδύσεων, σύμφωνα με την επενδυτική στρατηγική, τους στόχους και το προφίλ κινδύνου της διασφαλίζοντας, ότι:
 - υπάρχουν τεκμηριωμένες αποφάσεις ενσωμάτωσής τους στην επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας,
 - έχουν αναγνωρισθεί με ακρίβεια οι σχετικοί κίνδυνοι,
 - έχει ολοκληρωθεί η ενσωμάτωση των αντίστοιχων ελέγχων και διαδικασιών ή η προσαρμογή των υφιστάμενων στο σύστημα διαχείρισης κινδύνων και εσωτερικού ελέγχου, γενικότερα.
- Ορίζει όρια ανάληψης κινδύνων σύμφωνα με το προφίλ κινδύνου της Εταιρείας καθορίζοντας τις επιμέρους παραμέτρους κατά είδος κινδύνου και ανά κατηγορία επένδυσης, χαρτοφυλακίου, λειτουργίας/δραστηριότητας κ.α. και παρακολουθεί την τήρησή τους, μέσω κατάλληλων διαδικασιών οι οποίες ανταποκρίνονται στο μέγεθος, τη διάρθρωση χαρτοφυλακίου και τις επενδυτικές στρατηγικές και στόχους της Εταιρείας.
- Καθορίζει κριτήρια έγκαιρου εντοπισμού κινδύνων (early warning system) και εφαρμόζει κατάλληλες διαδικασίες και μέτρα αυξημένης παρακολούθησης, διαρκώς, ή και περιοδικά, αναλόγως της φύσεως των κινδύνων καθώς και κατάλληλες τεχνικές προσαρμογής των κινδύνων στα αποδεκτά επίπεδα.

Η Εταιρεία μέσω των διαδικασιών που εφαρμόζει διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική θέση της καθώς και η συνολική τους επίδραση στο χαρτοφυλάκιο της μπορούν να αναγνωρίζονται, να μετρώνται, να τίθενται υπό διαχείριση και να παρακολουθούνται κατάλληλα σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρήσης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress testing).

Το ΔΣ της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την υιοθέτηση της πολιτικής και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων αλλά και τη διασφάλιση της επανεξέτασης, τουλάχιστον ετησίως, και αναπροσαρμογής τους, εφόσον κρίνεται αναγκαίο. Ενώ, η ΜΚΣ&ΔΚ στο πλαίσιο των αρμοδιοτήτων της έχει την ευθύνη για το σχεδιασμό, εξειδίκευση και υλοποίηση της πολιτικής σε θέματα διαχείρισης κινδύνων, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΔΣ.

iii. Αναφορά σε πληροφοριακά στοιχεία (γ), (δ), (στ), (η) και (θ) της παραγράφου 1 του άρθρου 10 της οδηγίας 2004/25/ΕΚ

Η εταιρεία δε εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 6 του ν.3556/2007.

iv. Πληροφοριακά στοιχεία για τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων

Η Γενική Συνέλευση είναι το ανώτατο όργανο της εταιρείας, συγκαλούμενο από το Διοικητικό Συμβούλιο και δικαιούμενο να αποφασίζει για κάθε υπόθεση που αφορά την εταιρεία, στο οποίο δικαιούνται να συμμετέχουν οι μέτοχοι, είτε αυτοπροσώπως είτε δια νομίμως εξουσιοδοτημένου αντιπροσώπου, σύμφωνα με την εκάστοτε προβλεπόμενη νόμιμη διαδικασία.

Το Δ.Σ. διασφαλίζει ότι η προετοιμασία και η διεξαγωγή της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων διευκολύνουν την αποτελεσματική άσκηση των δικαιωμάτων των μετόχων, οι οποίοι ενημερώνονται για όλα τα θέματα που σχετίζονται με τη συμμετοχή τους στη Γενική Συνέλευση, συμπεριλαμβανομένων των θεμάτων ημερήσιας διάταξης, και των δικαιωμάτων τους κατά τη Γενική Συνέλευση. Αναλυτικότερα σχετικά με την προετοιμασία της Γ.Σ σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Νόμου 3884/2010, η Εταιρεία αναρτά στον ιστότοπο της είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη Γενική Συνέλευση, τόσο στην ελληνική όσο και στην αγγλική γλώσσα, πληροφορίες σχετικά με:

- την ημερομηνία, την ώρα και τον τόπο σύγκλησης της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, - τους βασικούς κανόνες και τις πρακτικές συμμετοχής, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος εισαγωγής θεμάτων στην ημερήσια διάταξη και υποβολής ερωτήσεων, καθώς και των προθεσμιών εντός των οποίων τα δικαιώματα αυτά μπορούν να ασκηθούν, - τις διαδικασίες ψηφοφορίας, τους όρους αντιπροσώπευσης μέσω πληρεξουσίου και τα χρησιμοποιούμενα έντυπα για ψηφοφορία μέσω πληρεξουσίου,
- την προτεινόμενη ημερήσια διάταξη της συνέλευσης, συμπεριλαμβανομένων σχεδίων των αποφάσεων προς συζήτηση και ψήφιση, αλλά και τυχόν συνοδευτικών εγγράφων,
- τον προτεινόμενο κατάλογο υποψήφιων μελών του Δ.Σ. και τα βιογραφικά τους (εφόσον υπάρχει θέμα εκλογής μελών), και
- το συνολικό αριθμό των μετοχών και των δικαιωμάτων ψήφου κατά την ημερομηνία της σύγκλησης.

ι. Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. της Εταιρείας, ο Διευθύνων Σύμβουλος και οι Πρόεδροι των επιτροπών του Δ.Σ. παρίστανται στη Γενική Συνέλευση των μετόχων, προκειμένου να παρέχουν πληροφόρηση και ενημέρωση επί θεμάτων που τίθενται προς συζήτηση και επί ερωτήσεων ή διευκρινίσεων που ζητούν οι μέτοχοι.

ii. Κατά τις συνεδριάσεις της Γενικής Συνέλευσης, προεδρεύει προσωρινά ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ένας ή δύο από τους παρόντες μετόχους ή αντιπροσώπους μετόχων που ορίζει ο Πρόεδρος εκτελούν χρέη προσωρινών γραμματέων.

iii. Μετά την επικύρωση του πίνακα των μετόχων που έχουν δικαίωμα ψήφου, η Γενική Συνέλευση εκλέγει αμέσως το οριστικό προεδρείο, το οποίο συγκροτείται από τον Πρόεδρο και έναν ή δύο γραμματείς που εκτελούν και χρέη ψηφολεκτών. Οι αποφάσεις της Γενικής Συνέλευσης λαμβάνονται σύμφωνα με τις διατάξεις της κείμενης νομοθεσίας και τις προβλέψεις του καταστατικού της Εταιρείας.

iv. Περίληψη των πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων καθίσταται διαθέσιμη στον ιστότοπο της εταιρείας εντός δεκαπέντε (15) ημερών από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων, μεταφρασμένη στην αγγλική.

v. Στη Γ.Σ. της Εταιρείας δικαιούται να συμμετέχει και να ψηφίζει κάθε μέτοχος που εμφανίζεται με την ιδιότητα αυτή στα αρχεία του φορέα στον οποίο τηρούνται οι κινητές αξίες της Εταιρείας. Η άσκηση των εν λόγω δικαιωμάτων δεν προϋποθέτει την δέσμευση των μετοχών του δικαιούχου ούτε την τήρηση άλλης ανάλογης διαδικασίας. Ο μέτοχος μπορεί να διορίσει αντιπρόσωπο εφόσον το επιθυμεί. Κατά τα λοιπά η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις διατάξεις του κ.ν. 4548/2018.

v. Πληροφοριακά στοιχεία για το Διοικητικό Συμβούλιο και τις Επιτροπές του

Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

Το Διοικητικό Συμβούλιο (εφεξής «ΔΣ») εκλέγεται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας και αποτελείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Καταστατικού της Εταιρείας από πέντε έως εννέα μέλη. Μετά την εκλογή του, το Διοικητικό Συμβούλιο συγκροτείται σε σώμα εκλέγοντας Πρόεδρο, Αντιπρόεδρο και Διευθύνοντες ή Εντεταλμένους Συμβούλους και καθορίζει τις αρμοδιότητες του καθενός.

Η Εταιρεία στο πλαίσιο βέλτιστης λειτουργίας της επιδιώκει να έχει όσο το δυνατόν μεγαλύτερο αριθμό μελών Διοικητικού Συμβουλίου, ώστε να επιτυγχάνεται η πολυφωνία και η κατά το δυνατόν καλύτερη διοίκησή της.

Η Εταιρεία σύμφωνα με το άρθρο 33α' του Καταστατικού της συμμορφώνεται με τις διατάξεις του Ν. 3016/2002 περί εταιρικής διακυβέρνησης και στο πλαίσιο αυτό εκλέγει μεταξύ των μελών του Διοικητικού της Συμβουλίου εκτελεστικά και μη εκτελεστικά μέλη.

Εκτελεστικά μέλη θεωρούνται αυτά που ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της Εταιρείας, ενώ μη εκτελεστικά τα επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων. Ο αριθμός των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου δεν πρέπει να είναι μικρότερος του 1/3 του συνολικού αριθμού των μελών. Αν προκύψει κλάσμα, στρογγυλοποιείται στον επόμενο ακέραιο αριθμό. Μεταξύ των μη εκτελεστικών μελών πρέπει να υπάρχουν 2 τουλάχιστον ανεξάρτητα μέλη κατά την έννοια του άρθρου 2 του Ν. 3016/2002. Η ιδιότητα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου ως εκτελεστικών ή μη ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Τα ανεξάρτητα μέλη ορίζονται από τη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας.

Τα μέλη του ΔΣ εκλέγονται από τους μετόχους με μέγιστη θητεία ενός (1) έτους, χωρίς όμως να αποκλείεται η επανεκλογή τους. Αποφεύγεται η αντικατάσταση του συνόλου των μελών σε μία και μόνη Γενική Συνέλευση, έτσι ώστε η διαδοχή τους να συντελείται σταδιακά. Τα εκτελεστικά μέλη θα πρέπει να υποβάλλουν την παραίτησή τους από το ΔΣ μετά τη με οποιοδήποτε τρόπο λήξη των εκτελεστικών καθηκόντων τους. Τα

προτεινόμενα ονόματα των υποψηφίων προς εκλογή ή επανεκλογή μελών του ΔΣ συνοδεύονται από επαρκή βιογραφικά στοιχεία, καθώς και από την άποψη του ΔΣ σχετικά με την ανεξαρτησία τους, σύμφωνα με τα κριτήρια ανεξαρτησίας που προβλέπονται από το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο.

Το ΔΣ συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το Καταστατικό ή οι ανάγκες της Εταιρείας το απαιτούν. Το ΔΣ συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή τον αναπληρωτή του, με πρόσκληση που γνωστοποιείται στα μέλη και στην οποία αναγράφονται τα θέματα της ημερήσιας διάταξης. Οι συζητήσεις και αποφάσεις του ΔΣ καταχωρούνται περιληπτικά σε ειδικό βιβλίο πρακτικών. Τα πρακτικά κάθε συνεδρίασης υπογράφονται από τα παρόντα μέλη του ΔΣ.

Αντίγραφα των πρακτικών εκδίδονται επισήμως από τον Πρόεδρο ή άλλο πρόσωπο που ορίζεται από το Καταστατικό, χωρίς να απαιτείται άλλη επικύρωσή τους.

Το ΔΣ βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως, όταν παρίστανται περισσότερα από τα μισά μέλη του και σε κάθε περίπτωση περισσότερα των τριών (3) μελών. Οι αποφάσεις του ΔΣ λαμβάνονται έγκυρα με απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων και αντιπροσωπευόμενων μελών, ως σχετικώς ορίζει ο νόμος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο απαρτίζεται από τους:

1. Στυλιανός Ζαββός, Πρόεδρος
2. Πλάτων Μονοκρούσος, Αντιπρόεδρος
3. Ναούμα Τζήκα, Αντιπρόεδρος
4. Μάριος Αποστολίνης, Διευθύνων Σύμβουλος
5. Αλέξανδρος Σαμαράς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Μιράντα Ξαφά, Ανεξάρτητο Μέλος

Αρμοδιότητες Διοικητικού Συμβουλίου

Το ΔΣ είναι αρμόδιο να αποφασίζει για οποιοδήποτε θέμα αφορά στη διοίκηση της Εταιρείας, στη διαχείριση της περιουσίας της και στην εν γένει επιδίωξη του σκοπού της.

Οι κύριες αρμοδιότητες του ΔΣ περιλαμβάνουν:

- την έγκριση της μακροπρόθεσμης στρατηγικής και των λειτουργικών στόχων της Εταιρείας,
- την έγκριση του ετήσιου προϋπολογισμού και του επιχειρησιακού σχεδίου, καθώς και τη λήψη αποφάσεων για μείζονες κεφαλαιουχικές δαπάνες, εξαγορές και εκποιήσεις,
- την επιλογή και, όποτε χρειάζεται, την αντικατάσταση της εκτελεστικής ηγεσίας της Εταιρείας, όπως και την εποπτεία του σχεδιασμού της διαδοχής,
- τον έλεγχο απόδοσης της ανώτατης Διοίκησης και την εναρμόνιση των αμοιβών των ανώτατων στελεχών με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της,
- τη διασφάλιση της αξιοπιστίας των οικονομικών καταστάσεων και στοιχείων της Εταιρείας, των συστημάτων χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και των

στοιχείων και πληροφοριών που λαμβάνουν δημοσιότητα, καθώς και τη διασφάλιση της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων,

- την επαγρύπνηση, όσον αφορά υπάρχουσες και πιθανές συγκρούσεις συμφερόντων μεταξύ αφενός της Εταιρείας και αφετέρου της Διοίκησής της, των μελών του ΔΣ ή των κύριων μετόχων (συμπεριλαμβανομένων των μετόχων με άμεση ή έμμεση εξουσία να διαμορφώνουν ή να επηρεάζουν τη σύνθεση και τη συμπεριφορά του ΔΣ), καθώς και την κατάλληλη αντιμετώπιση τέτοιων συγκρούσεων με γνώμονα τη διαφάνεια και την προστασία των εταιρικών συμφερόντων,
- την ευθύνη λήψης αποφάσεων και την παρακολούθηση της αποτελεσματικότητας του συστήματος διοίκησης της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών λήψης αποφάσεων και ανάθεσης εξουσιών και καθηκόντων σε άλλα στελέχη, καθώς και
- τη διατύπωση, διάδοση και εφαρμογή των βασικών αξιών και αρχών της Εταιρείας που διέπουν τις σχέσεις της με όλα τα μέρη, των οποίων τα συμφέροντα συνδέονται με αυτά της Εταιρείας.

Πρώτιστη υποχρέωση και καθήκον των μελών του ΔΣ είναι η διαρκής επιδίωξη της ενίσχυσης της μακροχρόνιας οικονομικής αξίας της Εταιρείας και η προάσπιση του γενικού εταιρικού συμφέροντος.

Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθύνων Σύμβουλος είναι εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, εντεταλμένος να μεριμνά για την ορθή και αποτελεσματική εκτέλεση του αντικειμένου εργασιών της και των πάσης φύσεως έργων και ενεργειών, προς υλοποίηση των σκοπών της.

Ο Διευθύνων Σύμβουλος:

- Αποφασίζει για την εσωτερική οργάνωση της Εταιρείας, στο πλαίσιο του ΕΚΛ.
- Καταρτίζει το ετήσιο Επιχειρησιακό Σχέδιο της Εταιρείας.
- Αποφασίζει για θέματα προσωπικού. Λαμβάνει επίσης όλα τα απαραίτητα μέτρα για την αναβάθμιση και αξιοποίηση του προσωπικού, προτείνοντας προς έγκριση στο ΔΣ την κατάρτιση κανονισμών, οργανογραμμάτων και προγραμμάτων εκπαίδευσης.
- Μεριμνά για την πραγματοποίηση των στόχων του προϋπολογισμού της Εταιρείας.
- Εισηγείται στο ΔΣ προς έγκριση παντός είδους σχέδια δράσης καθώς και όλα τα θέματα της αρμοδιότητάς του.

Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου

Η Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου είναι υπεύθυνη για τη διασφάλιση της καλής λειτουργίας της Εταιρείας σε ό,τι αφορά στη (σύμφωνα με το

νόμο) ανάπτυξη του χαρτοφυλακίου των επενδύσεων της και τη διαχείριση της ακίνητης περιουσίας της. Αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας και εισηγείται προς την Επενδυτική Επιτροπή.

Η Διεύθυνση Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου απαρτίζεται από τα παρακάτω τέσσερα (4) τμήματα με τις αντίστοιχες αρμοδιότητες:

Τμήμα Επενδύσεων

- Κατάρτιση και τακτική αναθεώρηση της επενδυτικής στρατηγικής της Εταιρείας.
- Διεξαγωγή αναλύσεων για προτεινόμενες επενδύσεις.
- Επαφές και συμμετοχή στη διαδικασία διαπραγματεύσεων για νέες επενδύσεις.
- Δόμηση των συναλλαγών κατά τέτοιο τρόπο ώστε να είναι οικονομικά επωφελείς για την Εταιρεία, καθώς και άρτιες από νομικής, φορολογικής και τεχνικής άποψης.
- Προετοιμασία προληπτικών και αναλυτικών επενδυτικών συστάσεων για συγκεκριμένες επενδύσεις στον Διευθύνοντα Σύμβουλο ή/και την Επενδυτική Επιτροπή.
- Υλοποίηση νέων επενδύσεων κατόπιν απόφασης της Επενδυτικής Επιτροπής και των λοιπών αρμόδιων οργάνων, όπου ενδεικτικά περιλαμβάνονται:
 - η διαχείριση του νομικού, τεχνικού και κατά περίπτωση φορολογικού ελέγχου πριν την υλοποίηση κάθε επένδυσης,
 - η παρακολούθηση της επίλυσης τυχόν ευρημάτων από τον έλεγχο ή η αποτίμηση τυχόν ελαττωμάτων και η αναδόμηση της συναλλαγής,
 - ο έλεγχος των συμβατικών κειμένων πριν την υπογραφή τους.

Εμπορικό Τμήμα

- Μακροοικονομική και μικροοικονομική παρακολούθηση της πορείας των αγορών ενδιαφέροντος της Εταιρείας (εγχώριες και διεθνείς κτηματαγορές και κεφαλαιαγορές).
- Αξιολόγηση των τάσεων στις εγχώριες και διεθνείς κτηματαγορές.
- Ανεύρεση επενδυτικών ευκαιριών και αξιολόγηση τους, στοχεύοντας στη διεύρυνση του χαρτοφυλακίου ακινήτων.
- Εμπορική προώθηση των ακινήτων της Εταιρείας προς πώληση ή εκμίσθωση.

Τμήμα Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου

- Διαχείριση Ακινήτων
 - Νέες μισθώσεις, διαχείριση / παρακολούθηση μισθώσεων και σχέσεις με μισθωτές
 - Εισπράξεις μισθωμάτων και χρεώσεων για άλλες συναφείς υπηρεσίες
 - Ασφάλιση κτηρίων
 - Ετήσιος προϋπολογισμός ακινήτων
 - Διενέργεια εκποιήσεων

- Διαχείριση Περιουσιακών Στοιχείων
 - Στρατηγική ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων
 - Παρακολούθηση απόδοσης
 - Συστάσεις διακράτησης / πώλησης
 - Εντοπισμός ευκαιριών βελτίωσης του χαρτοφυλακίου

Τεχνικό Τμήμα

- Τεχνικός έλεγχος για νέες επενδύσεις
- Συντήρηση και επισκευές κτηρίων
- Συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς
- Διαχείριση έργων
- Διαχείριση εγκαταστάσεων
- Ενεργειακή απόδοση κτηρίων, περιβαλλοντικές εκτιμήσεις

Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών

Η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών αναφέρεται στον Διευθύνοντα Σύμβουλο της Εταιρείας και είναι αρμόδια για την:

- προετοιμασία του επιχειρησιακού σχεδίου και του ετήσιου προϋπολογισμού της Εταιρείας στο ΔΣ,
- σύνταξη και παρουσίαση πληροφοριακών αναφορών για την εξέλιξη των οικονομικών δεδομένων της Εταιρείας στο ΔΣ,
- περιοδική και ετήσια σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων και της κατάστασης επενδύσεων της Εταιρείας,
- υποστήριξη του πληροφοριακού συστήματος της Εταιρείας,
- παρακολούθηση των θεμάτων προσωπικού όπως η τήρηση και βελτίωση των διαδικασιών επιλογής, πρόσληψης, επιμόρφωσης και λειτουργίας του προσωπικού στο πλαίσιο της επίτευξης των στόχων της Εταιρείας,
- εφαρμογή κατάλληλης πολιτικής συνέχειας της επιχειρηματικής δραστηριότητας της Εταιρείας που διασφαλίζει, σε περίπτωση διακοπής των συστημάτων και διαδικασιών της, τη διαφύλαξη δεδομένων και τη συνέχεια των λειτουργιών της ή, όταν αυτό δεν είναι δυνατό, την έγκαιρη ανάκτηση των δεδομένων και λειτουργιών και εν γένει την έγκαιρη αποκατάσταση των δραστηριοτήτων της Εταιρείας.

Η Διεύθυνση Οικονομικών Υπηρεσιών απαρτίζεται από τα παρακάτω πέντε (5) τμήματα με τις αντίστοιχες αρμοδιότητες:

Τμήμα Λογιστηρίου

- Θέσπιση και εφαρμογή διαδικασιών λογιστικής απεικόνισης, οι οποίες επιτρέπουν στην Εταιρεία να εκδίδει οικονομικές εκθέσεις που απεικονίζουν την πραγματική και ακριβή εικόνα της χρηματοοικονομικής της κατάστασης και είναι σύμφωνες με τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα και κανόνες.
- Εφαρμογή των προβλέψεων των διοικητικών και φορολογικών αρχών.
- Παρακολούθηση των απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας.

Τμήμα Διαχείρισης Διαθεσίμων

- Διεκπεραίωση πληρωμών και εισπράξεων προς και από τρίτους.
- Διαχείριση ρευστότητας, εγγυητικών επιστολών και ταμείου.
- Διαχείριση και συμφωνία τραπεζικών λογαριασμών.

Τμήμα Χρηματοδότησης

- Διασφάλιση χρηματοδότησης και διαμόρφωση κατάλληλων χρηματοπιστωτικών μέσων αντιστάθμισης επιτοκίων από χρηματοπιστωτικά ιδρύματα για τη χρηματοδότηση των επενδύσεων της Εταιρείας.
- Παρακολούθηση των δανείων, των πιστώσεων και των εγγυήσεων από και προς την Εταιρεία.

Τμήμα Εξυπηρέτησης Μετόχων

- Άμεση και ισότιμη πληροφόρηση των μετόχων, καθώς και εξυπηρέτησή τους σε θέματα άσκησης των δικαιωμάτων τους με βάση τον νόμο και το καταστατικό της Εταιρείας σχετικά με:
 - διανομή μερισμάτων,
 - πράξεις εκδόσεως νέων μετοχών, διανομής, εγγραφής, παραιτήσεως και μετατροπής,
 - χρονική περίοδος άσκησης των σχετικών δικαιωμάτων ή μεταβολές στα αρχικά χρονικά περιθώρια (π.χ. επέκταση του χρόνου άσκησης των δικαιωμάτων),
 - παροχή πληροφοριών σχετικά με τις Τακτικές ή Έκτακτες Συνελεύσεις και τις αποφάσεις τους,
 - απόκτηση ιδίων μετοχών και διάθεσή τους ή τυχόν ακύρωση αυτών.
- Τήρηση και ενημέρωση του μετοχολογίου της Εταιρείας βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας. Για το σκοπό αυτό, έχει την ευθύνη επικοινωνίας με το Κεντρικό Αποθετήριο Αξιών.

Τμήμα Εταιρικών Ανακοινώσεων

- Συμμόρφωση της Εταιρείας με τις υποχρεώσεις δημοσιοποίησης προνομιακών πληροφοριών και συναλλαγών που προβλέπονται από το σχετικό νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο. Ειδικότερα:
 - δημοσιοποίηση προνομιακών πληροφοριών που αφορούν άμεσα στην Εταιρεία, ή, σε περίπτωση συνδρομής των προϋποθέσεων της νομοθεσίας, αναβολή δημοσιοποίησης και διασφάλιση της εμπιστευτικότητας των εν λόγω πληροφοριών για όσο διάστημα διαρκεί η αναβολή δημοσιοποίησης,
 - γνωστοποίηση συναλλαγών των υπόχρεων ή/και συνδεδεμένων προσώπων που διενεργούνται για δικό τους λογαριασμό και αφορά σε μετοχές που εκδίδονται από την Εταιρεία ή παράγωγα ή άλλα χρηματοπιστωτικά μέσα που είναι συνδεδεμένα με αυτές,
 - έλεγχος λειτουργίας της ιστοσελίδας της Εταιρείας και εμφάνισης σε αυτή κάθε προνομιακής πληροφορίας που δημοσιεύεται για τουλάχιστον έξι (6) μήνες,
 - κατάρτιση καταλόγου των προσώπων που έχουν πρόσβαση σε προνομιακές πληροφορίες, ενημέρωση του καταλόγου σε περίπτωση

- μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει και διάθεσή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς αμέσως μόλις αυτή το ζητήσει,
- κατάρτιση καταλόγου των υποχρεωών ή/και συνδεδεμένων προσώπων, ενημέρωση του καταλόγου σε περίπτωση μεταβολής των στοιχείων που περιλαμβάνει και υποβολή του στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς,
 - δημοσιοποίηση των πληροφοριών που αναφέρονται στα άρθρα 9,10, 11, 15 και 16 του Ν. 3556/2007.
 - εκπλήρωση των υποχρεώσεων τακτικής και έκτακτης ενημέρωσης που προβλέπει η ενότητα 4.1 του Κανονισμού του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Εσωτερικού Ελέγχου (εφεξής «ΜΕΕ»), η οποία έχει λειτουργική γραμμή αναφοράς στο Διοικητικό Συμβούλιο και διοικητική γραμμή αναφοράς στον Διευθύνοντα Σύμβουλο. Η ΜΕΕ είναι διοικητικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες μονάδες της Εταιρείας και απέχει από πάσης φύσης εκτελεστικές και λειτουργικές αρμοδιότητες.

Η Επιτροπή Ελέγχου διασφαλίζει:

- την ανεξαρτησία της ΜΕΕ και την επίλυση θεμάτων που σχετίζονται με την ανεξαρτησία της,
- την επαρκή και άμεση πληροφόρηση και ενημέρωση της ΜΕΕ μέσω σχετικών διαδικασιών και μηχανισμών, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις εμφάνισης σημαντικών προβλημάτων και εκτάκτων περιστατικών.

Η Εταιρεία ενημερώνει την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς για οποιαδήποτε μεταβολή στα πρόσωπα ή την οργάνωση της ΜΕΕ εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από τη μεταβολή αυτήν.

Η αποστολή, οι αρμοδιότητες και ο τρόπος λειτουργίας της ΜΕΕ περιγράφονται αναλυτικά στον Κανονισμό Λειτουργίας Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος έχει εγκριθεί από το ΔΣ.

Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων

Η Εταιρεία διαθέτει Μονάδα Κανονιστικής Συμμόρφωσης & Διαχείρισης Κινδύνων (εφεξής «ΜΚΣ&ΔΚ»), η οποία είναι διοικητικά ανεξάρτητη από τις υπόλοιπες μονάδες της Εταιρείας, ιδιαιτέρως από τις υπηρεσίες που είναι αρμόδιες για την πραγματοποίηση ή λογιστικοποίηση συναλλαγών και αξιοποιούν την ανάλυση των κινδύνων που διενεργεί. Αναφέρεται, για θέματα της αρμοδιότητάς της, στην Επιτροπή Ελέγχου και μέσω αυτής ή/και απευθείας στο ΔΣ.

Οι κύριες αρμοδιότητες της ΜΚΣ&ΔΚ είναι οι εξής:

Κανονιστική Συμμόρφωση

- Υποστήριξη της Διοίκησης και του προσωπικό της Εταιρείας σε θέματα εφαρμοστέων κανονιστικών ρυθμίσεων και ρυθμιστικών θεμάτων.
- Παρακολούθηση του βαθμού συμμόρφωσης της Εταιρείας σε σχέση με το ισχύον νομικό και ρυθμιστικό πλαίσιο.
- Αξιολόγηση του κινδύνου κανονιστικής και ρυθμιστικής συμμόρφωσης, λαμβάνοντας υπόψη τις παρεχόμενες υπηρεσίες και το περιουσιακό χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας.

- Σύνταξη ή εποπτεία της εφαρμογής των εσωτερικών κανονισμών, διαδικασιών και οδηγιών σε θέματα της αρμοδιότητάς της και παρακολούθηση της εφαρμογής τους.
- Μέρμνα, σε συνεργασία με τη διοίκηση της Εταιρείας, για την εκπαίδευση του προσωπικού σε θέματα κανονιστικής συμμόρφωσης και ρυθμιστικών θεμάτων.

Διαχείριση Κινδύνων

- Καθορισμός του πλαισίου μέσα από το οποίο γίνεται η αναγνώριση, μέτρηση και αξιολόγηση των κινδύνων που διέπουν τη λειτουργία της Εταιρείας.
- Ανάπτυξη, εφαρμογή και περιοδική αξιολόγηση της επάρκειας των μεθόδων, κριτηρίων, υποδειγμάτων και συστημάτων για τον έγκαιρο εντοπισμό, μέτρηση, παρακολούθηση, αντιστάθμιση, μείωση, αναφορά και εν γένει διαχείριση των κινδύνων που αναλαμβάνει ή στους οποίους ενδέχεται να εκτεθεί η Εταιρεία.
- Σύνταξη περιοδικών αναφορών επί θεμάτων της αρμοδιότητάς της, με σκοπό την τακτική και επαρκή πληροφόρηση της διοίκησης και του ΔΣ.
- Διαμόρφωση επίγνωσης σχετικά με τους αναλαμβανόμενους κινδύνους και την προώθηση της κουλτούρας διαχείρισης κινδύνων σε κάθε ιεραρχικό επίπεδο.

Επιτροπή Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών αποτελείται από τρία (3) μη εκτελεστικά μέλη, εκ των οποίων τα δύο (2) ανεξάρτητα. Η Επιτροπή συνεδριάζει με πρόσκληση του Προέδρου της όσες φορές κρίνει απαραίτητο, σε κάθε περίπτωση όμως τουλάχιστον μία (1) φορά κάθε ημερολογιακό έτος.

Κάθε μέλος της Επιτροπής έχει το δικαίωμα να ζητήσει γραπτώς τη σύγκλησή της για τη συζήτηση συγκεκριμένων θεμάτων. Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε συνεδρίασης και για την ύπαρξη απαρτίας είναι απαραίτητη η παρουσία τουλάχιστον δύο (2) μελών της Επιτροπής. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερσχύει η ψήφος του Προέδρου της συνεδρίασης της Επιτροπής.

Σε όλες τις συνεδριάσεις της Επιτροπής τηρούνται πρακτικά, τα οποία επικυρώνονται από τον Πρόεδρό της και είναι διαθέσιμα σε εύλογο χρονικό διάστημα μετά τη συνεδρίαση προκειμένου να λάβουν την έγκριση των μελών. Τα πρακτικά καθώς και οποιαδήποτε σχετική αλληλογραφία αρχειοθετούνται με ευθύνη του Προέδρου της Επιτροπής. Πρόσβαση στα πρακτικά επιτρέπεται μόνο κατόπιν γραπτής έγκρισης του Προέδρου της Επιτροπής ή του Προέδρου του ΔΣ.

Κατά την τρέχουσα χρήση, διετέλεσαν μέλη στην Επιτροπή Αποδοχών οι:

- 1) Κυριάκος Ριρής, ως Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος και
- 3) Μιράντα Ξαφά

Αρμοδιότητες Επιτροπής Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών έχει τις κάτωθι αρμοδιότητες:

- Διατυπώνει προτάσεις προς έγκριση από το ΔΣ σχετικά με την πολιτική για τις αποδοχές των διευθυντικών στελεχών της Εταιρείας. Η πολιτική αυτή θα πρέπει να καλύπτει όλες τις μορφές αντιμισθίας, συμπεριλαμβανομένων ιδίως των πάγιων αποδοχών, των συνδεόμενων με την απόδοση συστημάτων αποδοχών,

των συνταξιοδοτικών ρυθμίσεων και των αποζημιώσεων λήξης της εργασιακής σχέσης. Οι προτάσεις σχετικά με τα συνδεόμενα με την απόδοση συστήματα αποδοχών θα πρέπει να συνοδεύονται από συστάσεις σχετικά με τους συναφείς στόχους και κριτήρια αξιολόγησης, έτσι ώστε να ευθυγραμμίζονται κατάλληλα οι αποδοχές των διευθυντικών στελεχών με τα μακροπρόθεσμα συμφέροντα των μετόχων και τους στόχους που θέτει το ΔΣ για την Εταιρεία.

- Διατυπώνει προτάσεις προς έγκριση από το ΔΣ σχετικά με τις κατάλληλες μορφές συμβάσεων για τα εκτελεστικά και τα διευθυντικά διοικητικά στελέχη.
- Επικουρεί το ΔΣ κατά την επίβλεψη της διαδικασίας με την οποία η Εταιρεία συμμορφώνεται με τις ισχύουσες διατάξεις σχετικά με ζητήματα αναφερόμενα στις αποδοχές (ιδίως στην εφαρμοζόμενη πολιτική αποδοχών και στις αποδοχές των επιμέρους στελεχών).
- Διατυπώνει γενικές συστάσεις προς τα εκτελεστικά ή τα διευθυντικά στελέχη σχετικά με το ύψος και τη δομή των αποδοχών των ανώτερων στελεχών.
- Παρακολουθεί το ύψος και τη δομή των αποδοχών των ανώτερων στελεχών, με βάση κατάλληλες πληροφορίες που της παρέχονται από τα εκτελεστικά ή τα διευθυντικά στελέχη.

Επενδυτική Επιτροπή

Η Επενδυτική Επιτροπή αποτελείται από πέντε (5) μέλη, τα οποία εκλέγονται και διορίζονται από το ΔΣ. Η διάρκεια της θητείας τους δεν μπορεί να υπερβαίνει τη θητεία των μελών του ΔΣ που είχαν την ευθύνη επιλογής και διορισμού τους.

Σημειώνεται πως υφίσταται απόλυτο ασυμβίβαστο μεταξύ της ιδιότητας μέλους της Επενδυτικής Επιτροπής της Εταιρείας και:

- της ιδιότητας του Διευθύνοντος Συμβούλου και του Διευθυντή Επενδύσεων & Διαχείρισης Χαρτοφυλακίου, καθώς και
- της κατοχής εκτελεστικής ή υπαλληλικής θέσης ή της ιδιότητας μέλους Διοικητικού Συμβουλίου ή Επενδυτικής Επιτροπής σε έτερη Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία της ημεδαπής.

Η Επενδυτική Επιτροπή συνεδριάζει με πρόσκληση του Προέδρου της τουλάχιστον μία (1) φορά κάθε μήνα, καθώς επίσης και όσες επιπλέον φορές κριθεί απαραίτητο. Για την πραγματοποίηση οποιασδήποτε συνεδρίασης και για την ύπαρξη απαρτίας είναι απαραίτητη η παρουσία τουλάχιστον τεσσάρων (4) μελών της Επιτροπής, εκ των οποίων ο ένας θα πρέπει να είναι ο Πρόεδρός της. Οι αποφάσεις λαμβάνονται κατά πλειοψηφία, ενώ σε περίπτωση ισοψηφίας υπερισχύει η ψήφος του Προέδρου της συνεδρίασης της Επιτροπής.

Κάθε μέλος μπορεί να παράσχει έγγραφη εξουσιοδότηση εκπροσώπησης σε άλλο μέλος της Επιτροπής σε περίπτωση που δεν μπορεί να παραστεί σε συνεδρίαση με φυσική παρουσία ή μέσω τηλεδιάσκεψης. Στην περίπτωση αυτή η ψήφος του απόντος μέλους προσμετράται κανονικά και η απόφαση λαμβάνεται κατά πλειοψηφία ως ανωτέρω. Κατά τις συνεδριάσεις, δύναται να προσκαλούνται στελέχη της Εταιρείας ή/και σύμβουλοι, καθώς και όποιος τρίτος κρίνεται ότι θα προσθέσει αξία επί των θεμάτων που συζητιούνται κάθε φορά.

Σε όλες τις συνεδριάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής τηρούνται πρακτικά, τα οποία επικυρώνονται από τον Πρόεδρό της και είναι διαθέσιμα σε εύλογο χρονικό διάστημα

μετά τη συνεδρίαση, προκειμένου να λάβουν την έγκριση των μελών. Τα πρακτικά καθώς και οποιαδήποτε σχετική αλληλογραφία αρχειοθετούνται με ευθύνη του Προέδρου της Επιτροπής. Πρόσβαση στα πρακτικά επιτρέπεται μόνο κατόπιν γραπτής έγκρισης του Προέδρου της Επιτροπής ή του Προέδρου του ΔΣ.

Η Επενδυτική Επιτροπή, απαρτίζεται από τους:

- 1) Τρύφων Νάτσης, Πρόεδρος,
- 2) Δέσποινα Παντοπούλου, Μέλος
- 3) Ναούμα Τζήκα, Μέλος
- 4) Πλάτων Μονοκρούσος, Μέλος και
- 5) Στυλιανός Ζαββός, Μέλος

Αρμοδιότητες Επενδυτικής Επιτροπής

Η Επενδυτική Επιτροπή είναι το ανώτερο συλλογικό μη εκτελεστικό όργανο της Εταιρείας, όσον αφορά στον καθορισμό της επενδυτικής πολιτικής, υπαγόμενη απευθείας στο ΔΣ. Ειδικότερα, η Επιτροπή διαμορφώνει την επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας, υπό την καθοδήγηση του ΔΣ και στο πλαίσιο του σχετικού νομικού και ρυθμιστικού πλαισίου. Παρέχει συμβουλές και προτάσεις αναφορικά με κατάλληλες επενδύσεις, λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της οικονομίας, της κεφαλαιαγοράς και της κτηματαγοράς.

Το ΔΣ παρέχει επίσημη έγκριση της επενδυτικής στρατηγικής πριν την έναρξη της οποίας δραστηριότητας, οι δε αποφάσεις και προτάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής κινούνται πάντα εντός του πλαισίου που ορίζεται βάσει της εγκεκριμένης επενδυτικής στρατηγικής.

Οι αποφάσεις και προτάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής δεν είναι δεσμευτικές για το ΔΣ, το οποίο παραμένει το ανώτατο όργανο λήψης αποφάσεων της Εταιρείας, βάσει του νόμου. Παρόλα αυτά, τυχόν μη υιοθέτηση από το ΔΣ των προτάσεων της Επενδυτικής Επιτροπής θα πρέπει να συνοδεύεται από ξεκάθαρη σχετική επεξήγηση.

Οι αρμοδιότητες της Επενδυτικής Επιτροπής δύνανται να κωδικοποιηθούν ως ακολούθως:

- Καθορισμός των επενδυτικών στόχων καθώς και της επενδυτικής στρατηγικής, η οποία θα πρέπει να επισκοπείται σε ετήσια, τουλάχιστον, βάση.
- Η λήψη αποφάσεων για νέες επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων των βελτιώσεων σε ήδη υφιστάμενα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας.
- Η εισήγηση για τον καταμερισμό του ετήσιου πλάνου νέων επενδύσεων.
- Η συμφωνία των όρων σε νέες μισθώσεις που περιέχονται στο χαρτοφυλάκιο ακινήτων της Εταιρείας ή επαναδιαπραγμάτευση υφιστάμενων συμβάσεων.
- Η επίβλεψη των αξιολογήσεων (τεχνικά, νομικά και χρηματοοικονομικά) καθώς και των αποτιμήσεων που πραγματοποιούνται πριν από την λήψη αποφάσεων για την αγορά ακινήτων ή/και εταιρειών ειδικού σκοπού.

Για τη λήψη των αποφάσεων λαμβάνονται υπόψη:

- Η γενικότερη στρατηγική της Εταιρείας και τα επενδυτικά κριτήρια.
- Η προσδοκώμενη απόδοση της κάθε επένδυσης.
- Τυχόν εναλλακτικές μορφές επενδύσεων (σύγκριση προσδοκώμενης απόδοσης).

- Η καταλληλότητα της χρονικής στιγμής για την πραγματοποίηση μίας επένδυσης ή την απόσυρση από μία επένδυση.
- Η ύπαρξη σχετικών κινδύνων και των μέτρων εκείνων που τους περιορίζουν.

Πρακτικές Πολυμορφίας

Η Εταιρεία υποστηρίζει και υιοθετεί τις αρχές της ισότητας και της πολυμορφίας όσον αφορά τα ανώτερα διοικητικά στελέχη της με σκοπό τη προώθηση της ισότητας και της δίκαιης μεταχείρισης.

Η Εταιρεία επιδιώκει τη στελέχωση του προσωπικού της και των ανωτέρων στελεχών της με ικανό προσωπικό, διαφόρων ηλικιών, φύλων και επαγγελματικών ιστορικών, όπως αναφέρεται και στην παράγραφο «ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ».

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 22 Απριλίου 2021
Οι δηλούντες**

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

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος
Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημ.	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	175.203	179.363	24.323	26.705
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		29.526	61.163	29.526	61.163
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	81.490.000	55.665.000	64.900.000	39.150.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	14.055.066	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	8	170.798	170.223	170.223	170.223
		81.865.527	56.075.749	79.179.138	53.463.157
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	247.580	319.800	223.075	319.800
Λοιπές απαιτήσεις	8	16.382	12.807	10.795	14.509
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	32.198.465	56.290.789	29.843.581	54.434.602
		32.462.427	56.623.396	30.077.451	54.768.911
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		114.327.954	112.699.145	109.256.590	108.232.069
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		205.554	179.949	-	-
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		5.079	-	-	-
Κέρδη εις νέο		7.723.027	6.398.537	3.123.549	2.321.880
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		112.933.660	111.578.486	108.123.549	107.321.880
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	933.325	496.370	773.340	486.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων		-	32.026	-	32.026
		933.325	528.396	773.340	518.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	303.936	505.422	212.234	313.766
Εγγυήσεις	12	65.292	-	65.292	-
Υποχρεώσεις μισθώσεων		32.133	30.455	32.133	30.455
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	20	59.609	56.386	50.042	47.572
		460.970	592.263	359.701	391.793
Σύνολο υποχρεώσεων		1.394.294	1.120.659	1.133.040	910.189
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		114.327.954	112.699.145	109.256.590	108.232.069

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	4.901.481	3.031.624	4.201.955	2.603.328
		4.901.481	3.031.624	4.201.955	2.603.328
Άλλα έσοδα		98.839	56.764	98.839	56.764
Κέρδη/ (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες		-629.573	3.879.262	-666.176	891.001
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	-534.098	-629.872	-450.943	-547.794
Δαπάνες προσωπικού	16	-325.711	-215.297	-325.711	-212.257
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	-490.980	-591.992	-414.540	-566.191
Ζημιές από εκποίηση παγίων		-	-528	-	-528
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-41.961	-41.923	-33.593	-34.016
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	973.070	-	-
Λοιπά έξοδα	9	-152.238	-	-152.238	-
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		2.825.759	6.461.110	2.257.592	2.190.308
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	193.357	639.882	193.323	639.806
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	-4.461	-60.871	-3.833	-60.528
Κέρδη προ φόρων		3.014.655	7.040.121	2.447.083	2.769.586
Φόρος	19	-117.330	-345.554	-98.455	-331.627
Κέρδη μετά από φόρους		2.897.325	6.694.566	2.348.627	2.437.959
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		6.591	-	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		2.903.916	6.694.567	2.348.627	2.437.959
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0276	0,0635	0,0276	0,0232

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019		105.000.000	-	-	-116.079	104.883.921
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	179.949	6.514.617	6.694.566
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		105.000.000	-	179.949	6.398.537	111.578.488
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		105.000.000	-	179.949	6.398.537	111.578.486
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	2.897.325	2.897.325
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας παγίων		-	6.591	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	25.605	-25.605	-
Μέρισμα χρήσης 2019		-	-	-	-1.546.958	-1.546.958
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο		-	-1.512	-	1.512	-
Διορθώσεις λαθών προηγούμενων ετών		-	-	-	-1.784	-1.784
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11	105.000.000	5.079	205.554	7.723.027	112.933.660

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019		105.000.000	-116.079	104.883.921
Κέρδη μετά από φόρους		-	2.437.959	2.437.959
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019		105.000.000	2.321.880	107.321.880
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		105.000.000	2.321.880	107.321.880
Κέρδη μετά από φόρους		-	2.348.627	2.348.627
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού				
Μέρισμα χρήσης 2019		-	-1.546.958	-1.546.958
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11	105.000.000	3.123.549	108.123.549

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2019 - 31.12.2019
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	3.014.655	7.040.121	2.447.083	2.769.586
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7 12.731	30.581	4.363	30.581
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	7 29.231	6.262	29.231	3.434
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	-	-973.070	-	-
Ζημιά από πώληση παγίων	-	528	-	528
Προβλέψεις	152.238	-	152.238	-
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5 629.573	-3.849.262	666.176	-891.001
Έσοδα από τόκους	-193.357	-639.882	-193.323	-639.806
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	4.461	60.871	3.833	60.528
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-81.876	-395.007	-51.800	-462.335
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	301.197	796.652	249.116	794.511
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-2.710	-60.871	-2.081	-60.528
Καταβλημένοι φόροι	-120.233	-299.866	-95.986	-294.752
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες	3.745.909	1.722.216	3.208.849	1.310.746
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	-1.980	-31.212	-1.980	-31.212
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	5 -26.454.573	-38.258.999	-26.416.176	-38.258.999
Πωλήσεις παγίων στοιχείων	-	545	-	545
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	-	-12.503.526	-	-14.055.066
Τόκοι εισπραχθέντες	193.357	639.882	193.323	639.806
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες	-26.263.195	-50.153.310	-26.224.833	-51.704.926
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>				
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου	-	46.824.800	-	46.857.200
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης	-28.080	-32.400	-28.080	-32.400
Πληρωμή μερίσματος	-1.546.958	-	-1.546.958	-
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες	-1.575.038	46.824.800	-1.575.038	46.824.800
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης	-24.092.324	-1.713.194	-24.591.022	-3.569.380
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	56.290.789	58.003.982	54.434.602	58.003.982
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	32.198.465	56.290.789	29.843.581	54.434.602

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

Η «ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία» (εφεξής η «Εταιρεία») δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 16 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018.

Η έδρα της βρίσκεται στην Ελλάδα, στο Δήμο Αθηναίων επί της οδού Καρνεάδου 25. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο Ανωνύμων Εταιρειών (Γ.Ε.Μ.Η.) με αριθμό 148547901000.

Η Εταιρεία μαζί με την θυγατρική της ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

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

Την 31.12.2020, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Στυλιανός Ζαββός – Πρόεδρος & Μη εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα – Αντιπρόεδρος & Εκτελεστικό μέλος
Πλάτων Μονοκρούσος - Αντιπρόεδρος & Μη εκτελεστικό μέλος
Μάριος Αποστολίνας – Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό μέλος
Μιράντα Ξαφά – Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξανδρος Σαμαράς - Μη εκτελεστικό μέλος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 22 Απριλίου 2021 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ»), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τα κτίρια και τις επενδύσεις σε ακίνητα που αποτιμώνται σε εύλογη αξία (Σημείωση 2.7 και 2.8).

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια του έτους υπό αναφορά. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι περιοχές που αφορούν περίπλοκες συναλλαγές και εμπεριέχουν μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας, ή οι υποθέσεις και εκτιμήσεις που είναι σημαντικές για τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αναφέρονται στη σημείωση 4.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2020 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

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Ορισμός συνένωσης επιχειρήσεων»

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.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Ορισμός του ουσιώδους»

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.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισής τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις σε ενοίκια που σχετίζονται με τον COVID-19» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιουνίου 2020)

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16 (Τροποποιήσεις) «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς – Φάση 2» (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021)

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.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες» (εφαρμόζεται 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 Ε.Ε.

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

Οι τροποποιήσεις που παρατίθενται παρακάτω περιλαμβάνουν αλλαγές σε συγκεκριμένα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ε.Ε.

ΔΠΧΑ 1 “Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς”

Η τροποποίηση επιτρέπει σε μία θυγατρική που εφαρμόζει την παράγραφο Δ16(α) του ΔΠΧΑ 1 να μετρήσει τις σωρευτικές διαφορές μετατροπής χρησιμοποιώντας τα ποσά που αναφέρει η μητρική της, με βάση την ημερομηνία μετάβασης της μητρικής εταιρείας στα ΔΠΧΑ.

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.

2.3 Διορθώσεις λαθών προηγούμενων περιόδων και αναταξινομήσεις κονδυλίων

Στην τρέχουσα χρήση ο Όμιλος προέβη σε μερικές διορθώσεις κονδυλίων της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης της συγκριτικής περιόδου, οι οποίες οφείλονται σε διορθώσεις κονδυλίων της θυγατρικής εταιρείας, καθώς και σε ορισμένες αναταξινομήσεις κονδυλίων ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Οι διορθώσεις που πραγματοποιήθηκαν στα ενοποιημένα κονδύλια της χρήσης 2019 είναι οι ακόλουθες:

	Χρέωση	Πίστωση
Τακτικό αποθεματικό		179.949
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	30.079	
Κέρδη εις νέο	149.870	

Οι αναταξινομήσεις αφορούν:

- 1) τα Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που διαχωρίζονται από τα ενσώματα πάγια, η επίδραση είναι ποσού 61.162 ευρώ την 31.12.2019 στον Όμιλο καθώς και στην Εταιρεία.
- 2) τις Εμπορικές Απαιτήσεις, με μεταβολή ποσού στον Όμιλο σε 319.800 ευρώ από 238.390 ευρώ και στην Εταιρεία σε 319.800 ευρώ από 238.390 ευρώ, τα ποσά αυτά αναταξινομήθηκαν από της λοιπές απαιτήσεις.
- 3) τις Λοιπές Απαιτήσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού σε 12.807 ευρώ από 94.217 ευρώ στον Όμιλο και στο ποσό των 14.509 ευρώ από 95.918 ευρώ στην Εταιρεία. Τα ποσά αυτά αναταξινομήθηκαν στις Εμπορικές Απαιτήσεις.

- 4) τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από μισθώσεις που διαχωρίζονται από τους Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, η επίδραση του ποσού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι 30.455 ευρώ.
- 5) τις Μακροχρόνιες Υποχρεώσεις από μισθώσεις που διαχωρίζονται από τις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, η επίδραση του ποσού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι 32.026 ευρώ.

Οι αναταξινομήσεις αυτές δεν είχαν καμία περαιτέρω επίδραση στα Καθαρά Αποτελέσματα, στην Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων και στην Κατάσταση Ταμειακών Ροών του Ομίλου ή της Εταιρείας.

2.4 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €32 εκατ., ποσό που υπερκαλύπτει τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου και όλα τα έξοδα των ακινήτων του για πάνω από 10 χρόνια, έστω και με απολύτως μηδενικά έσοδα. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων.

Ποσοστό 43% του μηνιαίου μισθώματος προέρχεται από γραφειακούς χώρους, έναν τομέα ακινήτων που επηρεάζεται λιγότερο, σε σύγκριση με τα εμπορικά καταστήματα, από τις επιπτώσεις του κορωνοϊού. Ένα 8% προέρχεται από μεικτής χρήσης ακίνητα.

Το 32% των μισθωμάτων πηγάζει από χώρους Υπεραγοράς-Σουπερμάρκετ, προϊόν κατ'εξοχήν «αμυντικό» σε περιόδους κρίσης ενώ ένα 17% αφορά μισθώματα από εμπορικά καταστήματα.

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, ο Όμιλος παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα ο Όμιλος δεν έχει 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.

2.5 Ενοποίηση

Θυγατρικές

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

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων λογιστικοποιούνται από τον Όμιλο βάσει της μεθόδου εξαγοράς. Το τίμημα της εξαγοράς υπολογίζεται ως η εύλογη αξία των περιουσιακών

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

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

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

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

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

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση (σημείωση 2.9). Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

2.6 Συναλλαγματικές μετατροπές

(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές

καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Προς το παρόν δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιρειών του Ομίλου δεν έχουν διαφορετικό λειτουργικό νόμισμα από το νόμισμα παρουσίασης του Ομίλου, επομένως δεν υπάρχει ανάγκη μετατροπής τους.

2.7 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία

Τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμώνται στην εύλογη αξία που βασίζεται σε περιοδικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές, μείον τις μεταγενέστερες αποσβέσεις. Τυχόν πλεόνασμα αποτίμησης πιστώνεται στα αποθεματικά εύλογης αξίας στα ίδια κεφάλαια. Τα υπόλοιπα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (πχ έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός) παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την απόκτηση των παγίων στοιχείων.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία των ενσωμάτων παγίων ή καταχωρούνται ως ξεχωριστό πάγιο μόνον εάν αναμένεται να επιφέρουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στον Όμιλο και το κόστος τους μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα. Το κόστος επισκευών και συντηρήσεων καταχωρείται στα αποτελέσματα της χρήσεως που πραγματοποιούνται.

Οι αυξήσεις των λογιστικών αξιών που προκύπτουν από την αποτίμηση των κτιρίων αναγνωρίζονται, μετά φόρων, στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και συσσωρεύονται στα αποθεματικά στα ίδια κεφάλαια. Στον βαθμό που η αύξηση αναστρέφει μια μείωση που είχε αναγνωριστεί προηγουμένως στα αποτελέσματα, η αύξηση αναγνωρίζεται αρχικά στα αποτελέσματα. Μειώσεις που αναστρέφουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου αναγνωρίζονται αρχικά στα λοιπά συνολικά εισοδήματα κατά το εναπομένον πλεόνασμα που αντιστοιχεί στο περιουσιακό στοιχείο. Όλες οι άλλες μειώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

Οι αποσβέσεις των παγίων στοιχείων του ενεργητικού υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης για την κατανομή του κόστους τους ή των αναπροσαρμοσμένων τους αξιών, μείον τις υπολειμματικές τους αξίες, κατά την εκτιμώμενη ωφέλιμη ζωή τους, ως εξής:

- Κτίρια και εγκαταστάσεις κτιρίων 25 έτη
- Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός 4–7 έτη

Οι υπολειμματικές αξίες και οι ωφέλιμες ζωές των ενσωμάτων παγίων υπόκεινται σε επανεξέταση και προσαρμόζονται ανάλογα τουλάχιστον στο τέλος κάθε χρήσης.

Η λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου απομειώνεται στην ανακτήσιμη αξία του όταν η λογιστική του αξία υπερβαίνει την εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του (Σημείωση 2.9).

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.

2.8 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 καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού, εφόσον υφίστανται.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία που διέπει τις ΑΕΕΑΠ (Ν. 2778/1999). Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις επανεξετάζονται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από πιστοποιημένους εκτιμητές, με γνώση της κτηματαγοράς, αποδεδειγμένη επαγγελματική εμπειρία και εγγεγραμμένους στο οικείο μητρώο Ορκωτών Εκτιμητών Ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

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

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

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

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλες εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στον Όμιλο και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα. Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πωλούνται.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, λόγω της αλλαγής στη χρήση του, τότε αναταξινομείται στις ενσώματες ακινητοποιήσεις και η εύλογη αξία του

κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα πάγιο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τις ενσώματες ακινητοποιήσεις στα επενδυτικά ακίνητα, λόγω αλλαγής στη χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, ακολουθεί τον λογιστικό χειρισμό των ενσώματων παγίων που αποτιμώνται σε εύλογη αξία βάσει του Δ.Λ.Π. 16 (Σημείωση 2.7).

2.9 Απομείωση αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

2.10 Μισθώσεις

(α) Ο Όμιλος ως εκμισθωτής

Τα ακίνητα του Ομίλου που εκμισθώνονται σε τρίτους εμφανίζονται ως επενδυτικά ακίνητα στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης και επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Σημείωση 2.8). Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η σημείωση 2.19 περιγράφει τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

β) Ο Όμιλος ως μισθωτής

Οι συμβάσεις του Ομίλου αφορούν κατ' αποκλειστικότητα κτίρια.

Οι μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως ενσώματα πάγια, στην κατηγορία δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων του ενεργητικού, και υποχρεώσεις μίσθωσης, την ημερομηνία που το μισθωμένο πάγιο καθίσταται διαθέσιμο για χρήση. Κάθε καταβολή μισθώματος κατανέμεται μεταξύ της υποχρέωσης μίσθωσης και του χρηματοοικονομικού κόστους. Οι τόκοι επί της υποχρέωσης από τη μίσθωση για κάθε περίοδο της διάρκειας της μίσθωσης ισούνται με το ποσό που προκύπτει από την εφαρμογή ενός σταθερού περιοδικού επιτοκίου επί του ανεξόφλητου υπολοίπου της υποχρέωσης από τη μίσθωση. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου του ενεργητικού επιμετράται σε κόστος και αποσβένεται στη μικρότερη περίοδο μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του στοιχείου και της διάρκειας μίσθωσης με τη σταθερή μέθοδο.

Τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που απορρέουν από τη μίσθωση αρχικά αποτιμώνται βάσει της παρούσας αξίας. Οι υποχρεώσεις μισθώσεων περιλαμβάνουν την καθαρή παρούσα αξία των σταθερών μισθωμάτων και τα μεταβλητά μισθώματα, που εξαρτώνται από έναν δείκτη ή ένα επιτόκιο, τα οποία αρχικά επιμετρώνται με χρήση του δείκτη ή του επιτοκίου κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου.

Οι πληρωμές μισθωμάτων προεξοφλούνται με το τεκμαρτό επιτόκιο της μίσθωσης ή, εάν αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιορισθεί από τη σύμβαση, με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή (“incremental borrowing rate”), δηλαδή το επιτόκιο με το οποίο θα επιβαρυνόταν ο μισθωτής για να δανειστεί το απαραίτητο κεφάλαιο, ώστε να αποκτήσει ένα στοιχείο παρόμοιας αξίας με το μισθωμένο στοιχείο ενεργητικού, για παρόμοια χρονική περίοδο, με παρόμοιες εξασφαλίσεις και σε παρόμοιο οικονομικό περιβάλλον.

Μετά την αρχική τους επιμέτρηση, οι υποχρεώσεις μίσθωσης αυξάνονται από το χρηματοοικονομικό κόστος τους και μειώνονται από την πληρωμή των μισθωμάτων. Η υποχρέωση μίσθωσης επανεπιμετράται για να αποτυπώσει τυχόν επανεκτιμήσεις ή τροποποιήσεις της μίσθωσης.

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης
- τυχόν μισθώματα που καταβλήθηκαν κατά την ημερομηνία έναρξης της μισθωτικής περιόδου ή πριν από αυτήν, μείον οποιαδήποτε κίνητρα μίσθωσης έχουν εισπραχθεί και
- τυχόν αρχικές άμεσες δαπάνες με τις οποίες επιβαρύνθηκε ο μισθωτής.

2.11 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος ταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στις ακόλουθες κατηγορίες για σκοπούς επιμέτρησης:

- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που μεταγενέστερα αποτιμώνται σε εύλογη αξία (είτε μέσω λοιπών συνολικών εισοδημάτων είτε μέσω αποτελεσμάτων), και
- χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αναπόσβεστο κόστος.

Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο που εφαρμόζει η οντότητα για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων της οντότητας και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Κατά την τρέχουσα και τη συγκριτική περίοδο ο Όμιλος δεν κατέχει συμμετοχικούς ή χρεωστικούς τίτλους σε εύλογη αξία ενώ τα μοναδικά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται αφορούν:

- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, βλέπε σημείωση 2.13, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.12.

2.12 Εμπορικές απαιτήσεις

Οι εμπορικές απαιτήσεις είναι ποσά απαιτητά από τους πελάτες για παροχή υπηρεσιών κατά τη συνήθη λειτουργία της επιχείρησης. Αν οι απαιτήσεις εισπράττονται κατά τον φυσιολογικό λειτουργικό κύκλο της επιχείρησης, που δεν ξεπερνά το ένα έτος, καταχωρούνται ως κυκλοφορούντα στοιχεία, αν όχι παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα στοιχεία. Οι εμπορικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται αρχικά στο ποσό του τιμήματος που δεν υπόκειται σε όρους, εκτός εάν περιέχουν σημαντικό σκέλος χρηματοδότησης στην οποία περίπτωση αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία. Ο Όμιλος διατηρεί τις εμπορικές απαιτήσεις με στόχο την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών, ως εκ τούτου τις αναγνωρίζει μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου,

αφαιρουμένων τυχόν ζημιών απομείωσης. Βλέπε σημείωση 3.1 για την περιγραφή των πολιτικών απομείωσης που εφαρμόζει ο Όμιλος.

2.13 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Στην κατάσταση ταμειακών ροών και στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά και τις καταθέσεις όψεως.

2.14 Μετοχικό Κεφάλαιο

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

2.15 Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν υποχρεώσεις για αγαθά και υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρία πριν από το τέλος της χρήσης και δεν έχουν διακανονιστεί. Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις παρουσιάζονται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις εκτός εάν το ποσό δεν είναι πληρωτέο εντός 12 μηνών από τη λήξη της περιόδου αναφοράς. Οι υποχρεώσεις αρχικά αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται σύμφωνα με τη μέθοδο του αναπόσβεστου κόστους με τη χρήση του πραγματικού επιτοκίου.

2.16 Διανομή μερισμάτων

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

2.17 Φορολογία

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές.

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

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

Καθώς η φορολογική υποχρέωση του Ομίλου υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων 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.

2.18 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.

2.19 Αναγνώριση εσόδου

α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιότητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο αποσβέσιμο κόστος.

β) Έσοδα κοινοχρήστων

Τα έσοδα κοινοχρήστων προέρχονται από επανατιμολόγηση 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”), για την οποία ο Όμιλος έχει αξιολογήσει πως δρα ως αντιπρόσωπος (“agent”). Κατά συνέπεια, τα έσοδα από την επανατιμολόγηση κοινοχρήστων παρουσιάζονται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, υποχρεώσεις μίσθωσης, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

Το συνολικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στις ταμειακές ροές του Ομίλου.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος λειτουργεί αποκλειστικά στην Ελλάδα και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα καθώς δεν προβαίνει σε συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(ii) Κίνδυνος τιμών

Ο Όμιλος δεν εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών καθώς δεν διαθέτει επενδύσεις σε εύλογη αξία.

(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 (Σημείωση 10).

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από τις καταθέσεις σε τράπεζες, όπως επίσης και από ανοιχτές πιστώσεις πελατών.

Εμπορικές απαιτήσεις

Για τις εμπορικές απαιτήσεις ο Όμιλος εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση (simplified approach) που επιτρέπει το ΔΠΧΑ 9. Βάσει της προσέγγισης αυτής ο Όμιλος αναγνωρίζει τις πιστωτικές ζημιές που αναμένονται καθ' όλη τη διάρκεια ζωής των εμπορικών απαιτήσεων (expected lifetime losses).

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαιο μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Εάν για τους πελάτες υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε χρησιμοποιείται η εν λόγω αξιολόγηση. Αν δεν υπάρχει πιστοληπτική αξιολόγηση, τότε πραγματοποιείται έλεγχος της πιστοληπτικής ικανότητας του πελάτη, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική του κατάσταση, την προηγούμενη εμπειρία καθώς και άλλους παράγοντες. Τα εξατομικευμένα πιστωτικά όρια προσδιορίζονται βάσει εσωτερικών ή εξωτερικών αξιολογήσεων και σύμφωνα με τα όρια που έχουν εγκριθεί από τη Διοίκηση. Η εφαρμογή των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συχνή βάση.

Δεν παρατηρήθηκε καμία περίπτωση υπέρβασης ορίου κατά τη διάρκεια της χρήσης. Κατά συνέπεια, κρίνεται ότι ο κίνδυνος από επισφαλείς απαιτήσεις είναι ιδιαίτερα περιορισμένος.

Ταμειακά διαθέσιμα

Όσον αφορά τον πιστωτικό κίνδυνο που προκύπτει από τις τοποθετήσεις διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι ο Όμιλος συνεργάζεται μόνο με χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η 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 του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους παρακάτω πίνακες ομαδοποιούνται οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου

και της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία λήξης τους. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ταμειακές ροές.

Χρήση 2020

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων	32.133	-	-	-	32.133
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	303.936	-	-	-	303.936
Εγγυήσεις	65.292	161.000	449.278	323.046	998.616
	401.361	161.000	449.278	323.046	1.334.685

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων	32.133	-	-	-	32.133
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	212.234	-	-	-	212.234
Εγγυήσεις	65.292	151.000	325.278	297.062	838.632
	309.658	151.000	325.278	297.062	1.082.998

Χρήση 2019

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	32.026	-	-	32.026
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	505.422	-	-	-	505.422
Εγγυήσεις	-	65.292	410.078	21.000	496.370
	505.422	97.317	410.078	21.000	1.033.818

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	32.026	-	-	32.026
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	313.766	-	-	-	313.766
Εγγυήσεις	-	65.292	400.078	21.000	486.370
	313.766	97.317	400.078	21.000	832.161

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Οι στόχοι του Ομίλου όσον αφορά τη διαχείριση του κεφαλαίου είναι

- η διασφάλιση της ικανότητας του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του με σκοπό να παράγει ικανοποιητικές αποδόσεις για τους μετόχους και οφέλη για τα υπόλοιπα ενδιαφερόμενα μέρη,
- να διατηρεί βέλτιστη κεφαλαιακή δομή ώστε να μειώσει το κόστος του κεφαλαίου, καθώς και
- να συμμορφώνεται με το Ν. 2778/1999.

Η διατήρηση ή η προσαρμογή της κεφαλαιουχικής δομής, μπορεί να γίνει μέσω της προσαρμογής του ποσού των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, της επιστροφής μετοχικού κεφαλαίου στους μετόχους, της έκδοσης νέων μετοχών ή της πώλησης περιουσιακών στοιχείων για να μειωθεί ο δανεισμός.

Η όποια αύξηση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων του Ομίλου μπορεί να καλυφθεί είτε με δανεισμό μέσα στα πλαίσια που ορίζει ο Ν. 2778/1999, όπως ισχύει, είτε από αύξηση 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.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

Για να προβεί στις παραπάνω εκτιμήσεις, ο Όμιλος λαμβάνει υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

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

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

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	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	55.665.000	-	39.150.000	-
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	26.416.176	38.258.999	26.416.176	38.258.999
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	-	13.480.000	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	38.397	76.818	-	-
Κέρδη/ (Ζημιών) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-629.573	3.849.183	-666.176	891.001
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	81.490.000	55.665.000	64.900.000	39.150.000

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) η αξία κάθε ακινήτου πρέπει να είναι κατώτερη του 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων. Η εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14^η 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 σε 72,68% 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 14^η Δεκεμβρίου 2021.

Στη χρήση του 2020, ο Όμιλος προέβη στην απόκτηση ενός ακινήτου 10.428 τ.μ. στη Λ. Κηφισίας 7 έναντι 26,4 εκ. ευρώ.

Η αποτίμηση κάθε ακινήτου 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 (επενδυτική). Για την εφαρμογή αυτών χρησιμοποιήθηκαν στοιχεία που αφορούν πωλήσεις και μισθώσεις γραφειακών χώρων καλής ποιότητας στην ευρύτερη περιοχή της βόρειας Αθήνας.

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2020 για τον Όμιλο, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	47.331.593 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	255.697 €	7,50% - 8,75%	5,50% - 7,50%
Γραφεία	33.178.407 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	220.411 €	7,50% - 9,50%	6,75% - 8,00%
Γραφεία	980.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% υπολειματική και συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	81.490.000 €				

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	31.951.593 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	176.020 €	7,75% - 8,75%	6,25% - 7,50%
Γραφεία	32.948.407 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	218.790 €	8,75% - 9,50%	7,50% - 7,75%
Σύνολο	64.900.000 €				

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%

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2020, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 1.908.873€ αυξημένη / 1.832.899€ μειωμένη.

Αντίστοιχα για την Εταιρεία, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2020, θα ήταν κατά 1.494.439€ αυξημένη / 1.437.447€ μειωμένη.

Οι επενδύσεις ακινήτων εμπίπτουν σε κατηγορία επενδύσεων Επιπέδου 3 (Χρηματοοικονομικά στοιχεία αποτιμώμενα με μεθόδους αποτίμησης όπου όλα τα σημαντικά δεδομένα προέρχονται από μη παρατηρήσιμες τιμές). Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3. Ο Όμιλος έχει πλήρως ασφαλίσει το σύνολο των επενδυμένων ακινήτων του με βάση τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 22 του Ν.4141/2013 και της αριθ. 7/259/19.12.2002 απόφασης του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2020
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 A.E.», «CALIN A.E.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται (Τσιμισκή 42). Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής κατά την 31.12.2020 ανήλθε στις 16.590 χιλιάδες ευρώ και του ενσώματου παγίου 145 χιλιάδες ευρώ.

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Επίδραση υιοθέτησης ΔΠΧΑ 16	-	-	91.744	91.744
Προσθήκες	-	30.140	-	30.140
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	156.851	10.485	-	167.336
31 Δεκεμβρίου 2019	156.851	40.625	91.744	289.220

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	6.772	-	-	6.772
Αποσβέσεις χρήσης	5.079	6.262	30.581	41.923
31 Δεκεμβρίου 2019	11.851	6.262	30.581	48.695
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	145.000	34.363	61.163	240.525

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2020	156.851	40.625	91.744	289.220
Προσθήκες	-	1.980	-	1.980
Μειώσεις	-	-17	-3.757	-3.774
31 Δεκεμβρίου 2020	156.851	42.588	87.987	287.426

Συσσωρευμένες Αποσβέσεις

1 Ιανουαρίου 2020	11.851	6.262	30.581	48.695
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	6.140	29.231	41.961
Μειώσεις	-	-17	-1.351	-1.368
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-6.591	-	-	-6.591
31 Δεκεμβρίου 2020	11.851	12.384	58.461	82.697
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	145.000	30.203	29.526	204.729

Εταιρεία

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Επίδραση υιοθέτησης ΔΠΧΑ 16	-	-	91.744	91.744
Προσθήκες	-	30.140	-	30.140
31 Δεκεμβρίου 2019	-	30.140	91.744	121.884
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	3.434	30.581	34.016
31 Δεκεμβρίου 2019	-	3.434	30.581	34.016
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	26.705	61.163	87.868

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
<u>Κόστος</u>				
1 Ιανουαρίου 2020	-	30.140	91.744	121.884
Προσθήκες	-	1.980	-	1.980
Μειώσεις	-	-17	-3.757	-3.774
31 Δεκεμβρίου 2020	-	32.102	87.987	120.090
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2020	-	3.434	30.581	34.016
Αποσβέσεις χρήσης	-	4.363	29.231	33.593
Μειώσεις	-	-17	-1.351	-1.368
31 Δεκεμβρίου 2020	-	7.780	58.461	66.241
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	-	24.323	29.526	53.849

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής στην οδό Τσιμισκή 42 στη Θεσσαλονίκη, έγινε αποτίμηση Εύλογης Αξίας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2020 στα 145.000€, από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων.

Στο κονδύλι των περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης περιλαμβάνεται το μισθωμένο ακίνητο της έδρας της Εταιρείας. Όλα τα ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου είναι ελεύθερα βαρών.

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Εγγυήσεις	20.798	20.223	20.223	20.223
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
Μείον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	170.798	170.223	170.223	170.223

Λοιπές απαιτήσεις	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Απαιτήσεις από λοιπά έσοδα	-	574	-	2.292
Έξοδα επόμενων χρήσεων	10.795	12.217	10.795	12.217
Λοιπές Απαιτήσεις	5.587	15	-	-
ΣΥΝΟΛΑ	16.382	12.807	10.795	14.509

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	204.622	238.390	193.364	238.390
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	195.075	81.409	181.829	81.409
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-152.118	-	-152.118	-
ΣΥΝΟΛΑ	247.580	319.800	223.075	319.800

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων της Εταιρείας και του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους, καθώς η είσπραξή τους αναμένεται να πραγματοποιηθεί σε χρονικό διάστημα τέτοιο που η επίδραση της χρονικής αξίας του χρήματος θεωρείται ασήμαντη.

Η μεταβολή των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις έχει αναγνωρισθεί στα λοιπά έξοδα.

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ταμείο	5.375	5.087	139	103
Καταθέσεις όψεως	32.193.090	56.285.702	29.843.442	54.434.499
ΣΥΝΟΛΑ	32.198.465	56.290.789	29.843.581	54.434.602

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. Η εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14^η 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 σε 72,68% 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.

(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 και αποθεματικά

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται στο ποσό των 105.000.000 ευρώ και αποτελείται από 105.000.000 κοινές μετοχές ονομαστικής αξίας 1 €. Την 31 Δεκεμβρίου 2020 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 27, παρ. 2 του Ν. 2778/1999, ο σχηματισμός τακτικού αποθεματικού για τις Εταιρείες Α.Ε.Ε.Α.Π. δεν είναι υποχρεωτικός. Η Εταιρεία έχει επιλέξει να μη σχηματίζει τακτικό αποθεματικό.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	933.325	496.370	773.340	486.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	32.026	-	32.026
ΣΥΝΟΛΑ	933.325	528.396	773.340	518.396

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Προμηθευτές	74.579	24.468	58.029	4.288
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	161.681	184.138	125.017	176.808
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	25.243	15.146	-	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	4.612	67.781	4.612	67.781
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	-	213.888	-	64.888
Λοιπές υποχρεώσεις	37.822	-	24.576	-
ΣΥΝΟΛΑ	303.936	505.422	212.234	313.766

14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>
Καταστήματα	2.533.676	988.675	1.849.554	560.379
Γραφεία	2.367.805	2.042.949	2.352.401	2.042.949
	4.901.481	3.031.624	4.201.955	2.603.328

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μέχρι 1 έτος	3.886.860	2.144.099
Από 2 μέχρι και 5 έτη	11.659.526	10.248.767
Περισσότερο από 5 έτη	495.568	1.247.698
ΣΥΝΟΛΑ	16.041.954	13.640.564

Όμιλος

	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Μέχρι 1 έτος	4.747.638	2.631.122
Από 2 μέχρι και 5 έτη	14.670.519	10.396.317
Περισσότερο από 5 έτη	3.594.928	1.247.698
ΣΥΝΟΛΑ	23.013.084	14.275.137

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	632.576	595.730	632.576	595.730
Αμοιβές εκτιμητών	25.705	29.825	20.125	29.825
Ασφάλιστρα	44.661	41.048	44.295	35.258
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	566.652	493.569	566.255	493.569
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	327.668	75.730	251.939	-
Φόροι - τέλη	256.633	181.265	256.356	181.265
Λοιπά έξοδα	119.319	301.075	118.513	300.517
Μεσιτείες ακινήτων	-	61.750	-	61.750
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	1.973.214	1.779.991	1.890.059	1.697.913
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών	1.439.116	1.150.119	1.439.116	1.150.119
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	534.098	629.872	450.943	547.794

Το ποσό των 1.439.116 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και παρουσιάζεται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

16. Δαπάνες προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>
Τακτικές αποδοχές	286.904	169.623	286.904	167.195
Εργοδοτικές εισφορές	38.808	45.674	38.808	45.022
ΣΥΝΟΛΑ	325.711	215.297	325.711	212.257

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2020 ήταν 2 άτομα.

17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>
Αμοιβές τρίτων	333.905	149.813	261.440	129.423
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	4.167	368.433	4.167	368.433
Παροχές Τρίτων	30.681	24.529	29.173	23.505
Φόροι - τέλη	84.191	6.836	83.631	5.275
Διάφορα έξοδα	38.036	42.383	36.130	39.554
ΣΥΝΟΛΑ	490.980	591.992	414.540	566.191

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τόσο για την τρέχουσα χρήση όσο και για την προηγούμενη, τα χρηματοοικονομικά έσοδα αφορούν τόκους καταθέσεων, ενώ τα χρηματοοικονομικά έξοδα αφορούν σε έξοδα τραπεζών καθώς και σε τόκους υποχρεώσεων μίσθωσης.

19. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2020 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

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

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Για τα διανεμόμενα μερίσματα στους μετόχους της εταιρείας δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 62 και 64 του ν. 4172/2013. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δεν λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εταιρείες του άρθρου 22 παράγραφος 3 περιπτώσεις δ' και ε' του παρόντος νόμου, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2020.

21. Μερίσματα

Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2020 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 50.600 ευρώ, ενώ οι λοιπές αμοιβές στα μέλη της Διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 512.304 ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διανύει την 3η 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 2019. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης όλων των εταιρειών του Ομίλου από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2020 δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Για τις χρήσεις 2015 και μετά οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2020. Για την χρήση 2020 η Εταιρεία καθώς και η θυγατρική της έχουν υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν. 4174/2013. Ο έλεγχος αυτός είναι σε εξέλιξη αλλά δεν αναμένονται ουσιαστικά ευρήματα μέχρι την ολοκλήρωση και την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Επίδικες υποθέσεις

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

24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι αμοιβές της εταιρείας Deloitte με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς την Εταιρεία, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα. Οι αμοιβές για τη χρήση 2019 αφορούν σε προηγούμενο ελεγκτή:

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2020	31.12.2019
Αμοιβές ελέγχου	32.000	41.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	2.000	3.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	12.000	7.500
ΣΥΝΟΛΑ	46.000	51.500

25. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2019</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	2.897.325	6.694.566	2.348.627	2.437.959
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0276	0,0638	0,0224	0,0232

26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Η εξέλιξη της πανδημίας Covid 19 φαίνεται να περιορίζεται εν όψει και των εμβολιασμών του πληθυσμού οπότε και αναμένεται να περιοριστούν οι συνέπειες αυτής. Σε κάθε περίπτωση η Εταιρεία δεν επηρεάστηκε σημαντικά από την εν λόγω πανδημία.

Εκτός της παραπάνω αναφοράς, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στον Όμιλο ή στην Εταιρεία για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α.

Αθήνα, 22 Απριλίου 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 Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2020, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και των θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2020, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με το Ν.4548/2018.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην ενότητα της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της, καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου**Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα**

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 2.8 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Σύμφωνα με τη Σημείωση 5 των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2020, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 64,9 εκ. για την Εταιρεία και σε € 81,49 εκ. για τον Όμιλο την εν λόγω ημερομηνία, ενώ η ζημιά από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθε σε € 0,666 εκατ. για την Εταιρεία και σε € 0,629 εκατ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2020 και έχει επιβαρύνει την Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2020.

Οι βασικές παραδοχές που συνεπάγονται σημαντική κρίση, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, συμπεριλαμβανομένων των ποσοστών κεφαλαιοποίησης, των κεφαλαιουχικών δαπανών και άλλων εξόδων ιδιοκτησίας, αποτελούν τη βάση για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου. Επιπλέον, παράγοντες όπως η τοποθεσία του ακινήτου, οι συνθήκες της αγοράς, τα μελλοντικά έσοδα από ενοίκια και οι αποδόσεις εξόδου κατά τη λήξη των συμβάσεων μίσθωσης έχουν άμεσο αντίκτυπο στον υπολογισμό της εύλογης αξίας του ακινήτου.

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Η προσέγγιση του ελέγχου μας έγινε με βάση τον ελεγκτικό κίνδυνο και περιλαμβάνει, μεταξύ άλλων, τη διενέργεια των ακόλουθων διαδικασιών:

- Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2020 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2020.
- Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

Επικεντρώσαμε την προσοχή μας και τον έλεγχο στο θέμα αυτό λόγω της σημαντικότητας του λογαριασμού «Επενδύσεις σε ακίνητα» στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, της υποκειμενικότητας των παραδοχών και εκτιμήσεων που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση και της ευαισθησίας των εν λόγω παραδοχών και εκτιμήσεων σε τυχόν αλλαγές.

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

- Αξιολογήσαμε την καταλληλότητα και το εύλογο των σημαντικών παραδοχών (όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση κατά τη λήξη των επιμέρους συμβάσεων μίσθωσης) και της μεθοδολογίας που χρησιμοποιήθηκε για την εκτίμηση της εύλογης αξίας. Στη διαδικασία της αξιολόγησης αυτής χρησιμοποιήσαμε ειδικό εμπειρογνώμονα της εταιρείας μας.
- Αξιολογήσαμε επιπλέον την επάρκεια των γνωστοποιήσεων στις σχετικές σημειώσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην “Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων”, στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και σε οποιεσδήποτε άλλες πληροφορίες οι οποίες είτε απαιτούνται από ειδικές διατάξεις του νόμου είτε η Εταιρεία ενσωμάτωσε προαιρετικά στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

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

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ’ αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 Ν. 4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολό τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό τη διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Αποκτούμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2020 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 24 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/09/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 26 Απρίλιος 2021

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

Deloitte Certified Public Accountants Societe Anonyme, a Greek company, registered in Greece with registered number 0001223601000 and its registered office at Marousi, Attica, 3a Fragkokklisias & 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.