



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

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ**  
**(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2022 - 30/6/2022)**

**Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007**

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 <sup>Η</sup> ΙΟΥΝΙΟΥ 2022.....	3
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ .....	10
ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	12
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ .....	13
ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ .....	14
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ .....	15
1. Γενικές πληροφορίες .....	15
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών.....	15
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων.....	19
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	21
5. Επενδύσεις σε ακίνητα .....	22
6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες.....	24
7. Λοιπές απαιτήσεις .....	24
8. Εμπορικές απαιτήσεις.....	25
9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα .....	25
10. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	25
11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	25
12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις.....	26
13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων .....	26
14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη .....	26
15. Εξαγορά Θυγατρικών εταιρειών.....	26
16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις .....	27
17. Κέρδη ανά μετοχή.....	28
18. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς .....	29

## ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

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

**Αθήνα , 30 Σεπτεμβρίου 2022**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ**

**Στυλιανός Ζαββός**

**Μάριος Αποστολίνης**

**Ναούμα Τζήκα**

**ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**ΑΔΤ ΑΝ 218946**

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ  
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30<sup>Η</sup> ΙΟΥΝΙΟΥ 2022  
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στην περίοδο από 1.1 έως 30.6.2022. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την περίοδο που έληξε την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022.

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

**Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στις 30.06.2022, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε πέντε ακίνητα καθώς και το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από 31.5.2019 ανήκει στον Όμιλο, και το 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Συνολικά, την 30.6.2022, ο Όμιλος διέθετε 13 ακίνητα, από τα οποία 11 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ δύο ιδοχρησιμοποιούνται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο πρώτο εξάμηνο του 2022, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2022 να φτάνει τις 97.255 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 73.290 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και των ακινήτων που ιδιοχρησιμοποιούνται, η οποία την 30.6.2022 ανέρχεται σε 1.670 χιλιάδες ευρώ.

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

Σύμφωνα με την με αριθμό 6/962/31.08.2022 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε, η άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της εταιρείας, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, μέχρι και την 14η Δεκεμβρίου 2023.»

**Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθαν σε € 21.780 χιλ. ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 18.784 χιλ. Κατά την ίδια ημερομηνία, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος δεν διέθεταν κανενός είδους δανεισμό.

### **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2022, ανήλθαν σε € 2.730 χιλ. έναντι € 2.294 χιλ. στο πρώτο εξάμηνο του 2021, (αύξηση 19%), ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 2.302 χιλ. έναντι € 1.954 χιλ. στο πρώτο εξάμηνο του 2021, (αύξηση 18%). Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2022 ανήλθαν σε € 2.063 χιλ, ενώ αυτά της Εταιρείας ανήλθαν σε € 1.745 χιλ, έναντι ζημιάς ύψους € 250 χιλ. και € 300 χιλ. αντίστοιχα στο πρώτο εξάμηνο του 2021.

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 4.705 χιλ, έναντι € 1.440 χιλ. στο πρώτο εξάμηνο του 2021, (αύξηση 227%), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 3.351 χιλ. έναντι € 1.136 χιλ. στο πρώτο εξάμηνο του 2021, (αύξηση 195%),

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος του Ομίλου την 30.06.2022 ανήλθε σε 60 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 4.600 χιλ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 50 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε € 3.257 χιλ.

### **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 αποτιμάται κάνοντας χρήση των κάτωθι δεικτών, που περιγράφονται ως ακολούθως:

	<b><u>30.06.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
<b>Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	51,7	78,2
<b><u>Βασικοί Δείκτες</u></b>		
(Ποσά σε χιλιάδες €)	<b><u>30.06.2022</u></b>	<b><u>30.06.2021</u></b>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	4.600	1.375
Πλέον: (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	-2.063	250
Πλέον: Αποσβέσεις	9	21
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	-
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	45	5
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):</b>	<b>2.590</b>	<b>1.651</b>
<b>Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)</b>	<b><u>30.06.2022</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,157	1,097

## **Σημαντικά γεγονότα κατά το Α' εξάμηνο του 2022**

Η Εταιρεία προέβη κατά το Α' εξάμηνο του 2022 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στην περιοχή του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.
- Απέκτησε έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας – Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, με άμεση πρόσβαση στην κύρια οδική αρτηρία, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιό της τρεις ορόφους, εμβαδού 1.977,61 τ.μ., σε επαγγελματικό κτίριο στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο, μοναδικής αρχιτεκτονικής, με θέα προς το λιμάνι και δίπλα σε σταθμό τραμ.

Περαιτέρω, σύναψε Μνημόνιο Συνεργασίας με την εταιρεία «ΕΛΛΗΝΙΚΟ Μ.Α.Ε.» για την απόκτηση δικαιώματος επιφανείας επί δύο γηπεδικών τμημάτων της Ζώνης Ανάπτυξης του Παράκτιου Μετώπου του Ελληνικού, στην περιοχή της Μαρίνας του Αγίου Κοσμά. Τα εν λόγω γήπεδα, βρίσκονται ανάμεσα στον μελλοντικό οικιστικό πύργο «Riviera Tower» και τον υπό ανάπτυξη εμπορικό προορισμό «Riviera Galleria». Εντός του ενός γηπέδου σχεδιάζεται να αναπτυχθεί κτίριο εξυπηρετούμενων κατοικιών και εντός του δευτέρου εγκαταστάσεις χώρων εστίασης, αναψυχής, ευεξίας, εκδηλώσεων, καθώς και πώλησης συναφών προς την εστίαση προϊόντων. Την αρχιτεκτονική των κτιρίων επιμελείται ήδη το γραφείο Kengo Kuma and Associates.

## **Μεταγενέστερα γεγονότα**

Την 30/09/2022, με την καταχώρησή της στο Γ.Ε.ΜΗ, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασηματισμού την 31.12.2021. Κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης, και με την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής λόγω απορρόφησης, η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της θυγατρικής, θα μεταφερθεί στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Πέραν αυτού, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

## **Υποκαταστήματα**

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.6.2022.

## **Ίδιες μετοχές**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αποκτήσει ίδιες μετοχές.

## **Έρευνα και ανάπτυξη**

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

## **Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2022**

Παρά την συνέχιση της πανδημίας του COVID-19 καθώς και του εξαιρετικά ασταθούς διεθνούς περιβάλλοντος εξαιτίας της σύγκρουσης στην Ουκρανίας και των πληθωριστικών πιέσεων, δεν φαίνεται να υπάρχει αρνητική επίδραση στα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου. Τουναντίον, ο υψηλός Δ.Τ.Κ. συμβάλλει μάλιστα στην αναπροσαρμογή των ενοικίων των υφιστάμενων μισθωτηρίων συμβολαίων. Παράλληλα, τα κόστη του Ομίλου διατηρούνται σε χαμηλά επίπεδα.

Ωστόσο, η παγκόσμια μακροοικονομική αναταραχή δημιουργεί πρωτοφανή αβεβαιότητα, καθώς καθίσταται αδύνατη η πρόβλεψη της εξέλιξης διάφορων καθοριστικής σημασίας παραγόντων. Ενδεικτικά, πολλά θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια του πολέμου στην Ουκρανία καθώς και από τις κινήσεις των κεντρικών νομισματικών αρχών ανά τον κόσμο που στοχεύουν να τιθασεύσουν τον πληθωρισμό.

Σε αυτό το μεταβαλλόμενο περιβάλλον, ο Όμιλος αναλύει αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο της κτηματαγοράς και της μακροοικονομίας, προσβλέποντας στη βελτιστοποίηση των επενδυτικών του σχεδίων, με απώτερο σκοπό τη διασφάλιση της κερδοφορίας, της αποδοτικότητας και της βιωσιμότητας. Ο Όμιλος εφαρμόζει ενεργά στρατηγικές ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων του και μείωσης του οικολογικού του αποτυπώματος.

## **Συνεχιζόμενη δραστηριότητα**

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά του στηρίζεται έως σήμερα αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €21 εκατ. Παράλληλα, ο Όμιλος βρίσκεται σε προχωρημένο στάδιο διαδικασίας έκδοσης Κοινού Ομολογιακού Δανείου έως €50εκατ., ποσό που θα χρησιμοποιηθεί στο πρόγραμμα επενδύσεών του.

## **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, 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 χρηματοοικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

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

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

#### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

Δεν αναμένονται ζημίες 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, είτε από αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου.



### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ καθώς και τα διευθυντικά στελέχη. Οι συνολικές αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη σε επίπεδο Ομίλου, ανέρχονται στο ποσό των 347.728 ευρώ.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο  
Αθήνα , 30 Σεπτεμβρίου 2022  
Οι δηλούντες**

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

**Διευθύνων Σύμβουλος  
Μάριος Αποστολίνας  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ  
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2022 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2022  
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ**

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>					
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Ενσώματα πάγια		1.737.551	169.281	62.896	19.927
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	97.255.500	83.605.000	73.290.000	66.800.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	19.954.224	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	7	17.295	170.798	15.694	170.223
<b>Σύνολο μη κυκλοφορούν ενεργητικού</b>		<b>99.010.346</b>	<b>83.945.079</b>	<b>93.322.814</b>	<b>81.045.216</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>					
Εμπορικές απαιτήσεις	8	316.795	409.811	312.668	409.728
Λοιπές απαιτήσεις	7	1.818.037	33.726	1.809.484	7.664
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	9	21.780.063	32.195.302	18.783.785	29.462.610
<b>Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού</b>		<b>23.914.895</b>	<b>32.638.838</b>	<b>20.905.937</b>	<b>29.880.001</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ</b>		<b>122.925.241</b>	<b>116.583.918</b>	<b>114.228.751</b>	<b>110.925.218</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Ίδια Κεφάλαια</b>					
Μετοχικό κεφάλαιο	10	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		245.212	230.065	-	-
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		17.698	10.159	-	-
Δικαιώματα μειοψηφίας		1.655.367	-	-	-
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο		14.515.450	9.929.792	8.054.394	4.797.893
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>121.433.727</b>	<b>115.170.015</b>	<b>113.054.394</b>	<b>109.797.893</b>
<b>ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ</b>					
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	11	1.029.057	997.639	879.073	847.654
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>1.029.057</b>	<b>997.639</b>	<b>879.073</b>	<b>847.654</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	12	402.562	355.583	245.394	228.832
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις		59.894	60.681	49.890	50.839
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>462.456</b>	<b>416.264</b>	<b>295.284</b>	<b>279.671</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>		<b>1.491.514</b>	<b>1.413.902</b>	<b>1.174.357</b>	<b>1.127.325</b>
<b>ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ &amp; ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ</b>		<b>122.925.241</b>	<b>116.583.918</b>	<b>114.228.751</b>	<b>110.925.218</b>

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

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ  
ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ**

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	13	2.729.621	2.293.553	2.301.938	1.954.291
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>2.729.621</b>	<b>2.293.553</b>	<b>2.301.938</b>	<b>1.954.291</b>
Άλλα έσοδα		27.345	12.971	27.345	12.971
(Ζημιές)/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	2.063.427	-250.000	1.745.299	-300.000
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα		-349.359	-248.378	-272.931	-211.948
Δαπάνες προσωπικού		-234.330	-138.833	-234.330	-138.833
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		-239.853	-207.356	-205.847	-162.145
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-8.855	-21.061	-4.563	-16.813
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		722.308	-	-	-
Άλλα έξοδα		-5.464	-1.380	-5.464	-1.380
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>4.704.841</b>	<b>1.439.516</b>	<b>3.351.447</b>	<b>1.136.142</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα		118	146	-	124
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-45.178	-5.043	-44.888	-990
<b>Κέρδη προ φόρων</b>		<b>4.659.781</b>	<b>1.434.618</b>	<b>3.306.559</b>	<b>1.135.276</b>
Φόρος		-60.061	-59.843	-50.058	-50.284
<b>Κέρδη μετά από φόρους</b>		<b>4.599.720</b>	<b>1.374.775</b>	<b>3.256.502</b>	<b>1.084.992</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>					
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		8.625	3.452	-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>4.608.345</b>	<b>1.378.227</b>	<b>3.256.502</b>	<b>1.084.992</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους</b>					
Βασικά	16	<b>0,0438</b>	<b>0,0131</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0103</b>

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

**ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Δικαιώματα μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>105.000.000</b>	<b>5.079</b>	<b>205.554</b>	<b>7.723.027</b>	-	<b>112.933.660</b>
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	1.374.775	-	1.374.775
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	3.452	-	-	-	3.452
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο	-	-3.452	-	3.452	-	-
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021</b>	<b>105.000.000</b>	<b>5.079</b>	<b>205.554</b>	<b>9.101.254</b>	-	<b>114.311.887</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>105.000.000</b>	<b>10.159</b>	<b>230.065</b>	<b>9.929.792</b>	-	<b>115.170.016</b>
Κέρδη μετά από φόρους	-	-	-	4.599.720	-	4.599.720
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	-	8.625	-	-	-	8.625
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού	-	-	15.147	-15.147	-	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο	-	-1.085	-	1.085	-	-
Αγορά θυγατρικής	-	-	-	-	1.655.367	1.655.367
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022</b>	<b>105.000.000</b>	<b>17.698</b>	<b>245.212</b>	<b>14.515.450</b>	<b>1.655.367</b>	<b>121.433.727</b>

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

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ**

	<b>Μετοχικό Κεφάλαιο</b>	<b>(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο</b>	<b>Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021</b>	<b>105.000.000</b>	<b>3.123.549</b>	<b>108.123.549</b>
Κέρδη μετά από φόρους	-	1.084.992	1.084.992
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021</b>	<b>105.000.000</b>	<b>4.208.542</b>	<b>109.208.542</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022</b>	<b>105.000.000</b>	<b>4.797.893</b>	<b>109.797.893</b>
Κέρδη μετά από φόρους	-	3.256.502	3.256.502
<b>Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022</b>	<b>105.000.000</b>	<b>8.054.394</b>	<b>113.054.394</b>

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

**ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ**

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2022 - 30.06.2022	01.01.2021 - 30.06.2021
<b><u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u></b>					
Κέρδη προ φόρων		4.659.781	1.434.618	3.306.559	1.135.276
<b><u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u></b>					
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων		8.855	6.446	4.563	2.198
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης		-	14.615	-	14.615
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-722.308	-	-	-
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	-2.063.427	250.000	-1.745.299	300.000
Έσοδα από τόκους		-118	-146	-	-124
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		5.688	5.043	5.398	990
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-1.535.471	-128.541	-1.550.769	-153.042
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		64.491	-85.826	47.981	-40.984
<b><u>Μείον :</u></b>					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-5.688	-4.587	-5.398	-534
Καταβλημένοι φόροι		-60.848	-60.254	-51.007	-50.687
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>350.954</b>	<b>1.431.369</b>	<b>12.029</b>	<b>1.207.708</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u></b>					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-47.961	-	-46.994	-
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-4.744.701	-	-4.744.701	-
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-271.871	-	-	-
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		-	-	-	-
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής για τον Όμιλο)		-5.701.776	-	-5.899.158	-
Τόκοι εισπραχθέντες		118	21	-	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>-10.766.192</b>	<b>21</b>	<b>-10.690.854</b>	<b>-</b>
<b><u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u></b>					
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης		-	-16.362	-	-16.362
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>-</b>	<b>-16.362</b>	<b>-</b>	<b>-16.362</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>		<b>-10.415.238</b>	<b>1.415.028</b>	<b>-10.678.825</b>	<b>1.191.346</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>		<b>32.195.302</b>	<b>32.198.465</b>	<b>29.462.610</b>	<b>29.843.581</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>		<b>21.780.063</b>	<b>33.613.492</b>	<b>18.783.785</b>	<b>31.034.927</b>

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

## **ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ**

### **1. Γενικές πληροφορίες**

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε την 14.12.2018 και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα (Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000), Ελλάδα. Στην εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «OPH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσει των Αγγλονορμανδικών νήσων.

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

Σύμφωνα με την με αριθμό 6/962/31.08.2022 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε, η άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της εταιρείας, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, μέχρι και την 14η Δεκεμβρίου 2023.

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Σεπτεμβρίου 2022 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση [www.orilina.com](http://www.orilina.com).

### **2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών**

#### **2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων**

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

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



παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2022.

## **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 1.1.2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

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

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

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Η τροποποίηση αφαίρεσε το παράδειγμα για πληρωμές από τον εκμισθωτή σχετικά με τις βελτιώσεις μισθωμάτων στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να εξαιρεθεί οποιαδήποτε πιθανή σύγχυση σχετικά με τον χειρισμό των κινήτρων μίσθωσης. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

## ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 απαγορεύουν την αφαίρεση από το κόστος ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμών, τυχόν έσοδα από την πώληση παραγόμενων αντικειμένων ενώ τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία μεταβαίνουν στην τοποθεσία και τις συνθήκες που είναι απαραίτητες για αυτά, ώστε να είναι σε θέση να λειτουργούν με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση. Αντί αυτού, μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα από την πώληση τέτοιων στοιχείων και το κόστος των παραγωγή αυτών των στοιχείων, στα αποτελέσματα.

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

### **2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα**

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Από απόψεως κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά του στηρίζεται έως σήμερα αποκλειστικά σε Ίδια Κεφάλαια, επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να ανέρχεται σε € 21,8 εκατ.

Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Το κυρίαρχο ποσοστό των συνολικών του εσόδων προέρχεται από γραφειακούς χώρους και υπεραγορές τροφίμων, τομείς που έχουν επηρεαστεί λιγότερο από τις επιπτώσεις της πανδημίας. 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.

## **3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων**

### **3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

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

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

### **α) Κίνδυνος αγοράς**

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος λειτουργεί σε ένα και μόνο οικονομικό περιβάλλον (Ελλάδα) και δεν είναι εκτεθειμένος σε κινδύνους από ξένο νόμισμα λόγω μη συναλλαγών σε ξένο νόμισμα.

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

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

### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

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

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

### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά διαθέσιμα και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων. Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### **3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

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

### **3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών**

Ο Όμιλος παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν

κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).

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

#### **4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης**

##### **4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές**

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. 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 πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτήν των ταμειακών ροών.

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

## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	83.605.000	81.490.000	66.800.000	64.900.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	4.740.201	-	4.740.201	-
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	8.090.500	-	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	276.371	178.176	4.500	28.370
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	2.063.427	1.936.824	1.745.299	1.871.630
Μεταφορές σε Ενσώματα πάγια (ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητο)	(1.520.000)	-	-	-
<b>Υπόλοιπο λήξης περιόδου</b>	<b>97.255.500</b>	<b>83.605.000</b>	<b>73.290.000</b>	<b>66.800.000</b>

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14η Δεκεμβρίου 2018, ότε και συστήθηκε. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία καθώς και δικαιώματα, μετοχές, ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 & 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, ξεπερνούν το 80% του ενεργητικού της.

Η Εταιρεία προέβη κατά το Α' εξάμηνο του 2022 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στην περιοχή του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων, ορισμένα από κοινού με την Lamda Development A.E., στην οποία ανήκει το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας.
- Απέκτησε έκταση γης, επιφάνειας 46.854 τ.μ., στο 1ο χιλιόμετρο επαρχιακής οδού Χαλάστρας – Σίνδου στη Θεσσαλονίκη, με άμεση πρόσβαση στην κύρια οδική αρτηρία, σε περιοχή που σχετίζεται με τον τομέα διαχείρισης εφοδιαστικής αλυσίδας.
- Προσέθεσε στο χαρτοφυλάκιο της τρεις ορόφους, εμβαδού 1.977,61 τ.μ., σε επαγγελματικό κτίριο στη συμβολή των οδών Εθνικής Αντιστάσεως και Τσαμαδού στον Πειραιά. Πρόκειται για νεοκλασικό κτίριο, μοναδικής αρχιτεκτονικής, με θέα προς το λιμάνι και δίπλα σε σταθμό τραμ.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2022, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων».

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

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2022 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	32.274.196 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	178.619 €	7,25% - 8,75%	6,25% - 7,50%
Γραφεία	35.075.804 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	217.074 €	8,75% - 9,25%	7,50%
Γραφεία	3.900.000 €	50% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος			6,50%
Γήπεδα	2.040.000 €	90% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 10% υπολειματική μέθοδος			
<b>Σύνολο</b>	<b>73.290.000 €</b>				

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	47.914.196 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	258.296 €	7,00% - 8,75%	5,50% - 7,50%
Γραφεία	35.310.804 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	218.695 €	8,75% - 9,25%	7,50% - 8,00%
Γραφεία	3.900.000 €	50% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος	-	-	6,50%
Γήπεδα	2.040.000 €	90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος	-	-	-
Γήπεδα	7.966.500 €	50% συγκριτική μέθοδος & 50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF)	144.408 €	8,55%	6,75%
Αποθήκες	124.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος	1.327 €	8,55%	6,75%
<b>Σύνολο</b>	<b>97.255.500 €</b>				

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



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

## 6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30.06.2022	31.12.2021
ΟΡΙΛΙΝΑ Α.Ε.	Ελλάδα	100%	14.055.066	14.055.066
ΛΗΜΑΡ Α.Ε.	Ελλάδα	80%	5.899.158	-
<b>Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές</b>			<b>19.954.224</b>	<b>14.055.066</b>

## 7. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Εγγυήσεις	17.295	20.798	15.694	20.223
Λοιπές Απαιτήσεις	-	150.000	-	150.000
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>17.295</b>	<b>170.798</b>	<b>15.694</b>	<b>170.223</b>

<u>Λοιπές απαιτήσεις</u>	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	183.913	7.598	183.913	7.598
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	-	150.000	-
Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	1.450.000	-	1.450.000	-
Λοιπές Απαιτήσεις	34.124	26.127	25.571	66
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.818.037</b>	<b>33.726</b>	<b>1.809.484</b>	<b>7.664</b>

## 8. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	326.680	345.727	300.543	345.644
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	164.243	216.202	164.243	216.202
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-174.128	-152.118	-152.118	-152.118
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>316.795</b>	<b>409.811</b>	<b>312.668</b>	<b>409.728</b>

## 9. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ταμείο	6.094	6.045	862	809
Καταθέσεις όψεως	21.773.969	32.189.257	18.782.923	29.461.801
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>21.780.063</b>	<b>32.195.302</b>	<b>18.783.785</b>	<b>29.462.610</b>

## 10. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

Στις 30 Ιουνίου 2022 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσει και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

## 11. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	1.018.410	997.639	868.426	847.654
Υποχρεώσεις μισθώσεων	10.647	-	10.647	-
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>1.029.057</b>	<b>997.639</b>	<b>879.073</b>	<b>847.654</b>

## 12. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>30.06.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Προμηθευτές	98.129	32.316	53.459	9.947
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	186.054	197.973	142.729	157.576
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας				
Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	29.146	37.865	-	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	45.319	17.781	15.292	1.661
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	24.000	34.000	24.000	24.000
Λοιπές υποχρεώσεις	19.915	35.648	9.915	35.648
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>402.562</b>	<b>355.583</b>	<b>245.394</b>	<b>228.832</b>

## 13. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>
Καταστήματα	1.454.421	1.296.186	1.037.868	965.324
Γραφεία	1.275.200	997.367	1.264.070	988.967
	<b>2.729.621</b>	<b>2.293.553</b>	<b>2.301.938</b>	<b>1.954.291</b>

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

## 14. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ καθώς και τα διευθυντικά στελέχη. Οι συνολικές αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη σε επίπεδο Ομίλου, ανέρχονται στο ποσό των 347.728 ευρώ.

## 15. Εξαγορά θυγατρικών εταιρειών

"ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε"

Την 24η Ιουνίου 2022 η "ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ" "ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π." εξαγόρασε το 80% των μετοχών της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.», ιδιοκτήτριας εκτάσεων γης στην περιοχή του Δήμου Θέρμης της Περιφερειακής Ενότητας Θεσσαλονίκης με σκοπό την ανέγερση εμπορικών ακινήτων έναντι € 5.899.158,23. Το 20% της εξαγορασθείσας εταιρείας ανήκει στην εταιρεία Lamda Development A.E..

Οι οριστικές λογιστικές αξίες της "ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε" κατά την ημερομηνία της εξαγοράς καθώς και οι εύλογες αξίες που αναγνωρίστηκαν, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, αναλύονται παρακάτω:

	Εύλογη αξία που αναγνωρίστηκε την ημερομηνία εξαγοράς	Λογιστική αξία κατά την ημερομηνία εξαγοράς
<b>Ενεργητικό</b>		
Σύνολο παγίου ενεργητικού	8.090.500	10.559.396
Πελάτες και λοιπές βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις	2.858	2.858
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα	197.382	197.382
<b>Σύνολο Ενεργητικού</b>	<b>8.290.741</b>	<b>10.759.636</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>		
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	1.471.744
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	13.908	13.908
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>13.908</b>	<b>1.485.652</b>
<b>Εύλογη Αξία ιδίων κεφαλαίων που αποκτήθηκαν</b>	8.276.833	
Τίμημα που καταβλήθηκε σε μετρητά	5.899.158	
Δικαιώματα μειοψηφίας	1.655.367	
<b>Κέρδος από απόκτηση συμμετοχής σε συγγενή εταιρεία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου</b>	<b>722.308</b>	
<b>Ταμιακές ροές για την εξαγορά:</b>		
Τίμημα που καταβλήθηκε σε μετρητά	5.899.158	
Χρηματικά διαθέσιμα και ισοδύναμα που αποκτήθηκαν κατά την εξαγορά	(197.382)	
<b>Καθαρή ταμιακή εκροή από την εξαγορά</b>	<b>5.701.776</b>	

#### 16. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία διανύει την 5η 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.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων ο έλεγχος φορολογικής συμμόρφωσης όλων των εταιρειών του Ομίλου από τον τακτικό ελεγκτή της χρήσης 2021 και 2022 δεν έχει ολοκληρωθεί ωστόσο δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές περαιτέρω επιβαρύνσεις.

## Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και οι θυγατρικές της, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

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.

## 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.

## 17. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>	<u>01.01- 30.06.2022</u>	<u>01.01- 30.06.2021</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	4.599.720	1.374.775	3.256.502	1.084.992
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
<b>Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)</b>	<b>0,0438</b>	<b>0,0131</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0103</b>

### **18. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς**

Την 30/09/2022, με την καταχώρησή της στο Γ.Ε.ΜΗ, ολοκληρώθηκε η συγχώνευση της θυγατρικής «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» με ημερομηνία ισολογισμού μετασχηματισμού την 31.12.2021. Κατά την ημερομηνία της ολοκλήρωσης, και με την απαλοιφή της αξίας της συμμετοχής λόγω απορρόφησης, η διαφορά που προκύπτει σε σχέση με το σύνολο των Ιδίων Κεφαλαίων της θυγατρικής, θα μεταφερθεί στο λογαριασμό «κέρδη εις νέο» της Εταιρείας.

Πέραν αυτού, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

**Αθήνα , 30 Σεπτεμβρίου 2022**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Διευθυντής Οικονομικών  
Υπηρεσιών**

**Στυλιανός Ζαββός  
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Ιωάννης Ψάλτης  
ΑΔΤ ΑΚ 749117 – Ο.Ε.Ε.  
84196**