



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

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ  
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2019 - 31/12/2019)**

**Βάση του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007**

**Μάιος 2020**

## 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 2019	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	38
<b>Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσης που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019</b>	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Οικονομικής Θέσης	46
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος	47
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	48
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	49
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	50
<b>Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων</b>	
1. Γενικές πληροφορίες	51
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών	51
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	60
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές	62
5. Επενδύσεις σε Ακίνητα	63
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	67
7. Ενσώματες Ακινήτοποιήσεις	68
8. Λοιπές Απαιτήσεις	68
9. Εμπορικές Απαιτήσεις	69
10. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	69
11. Μετοχικό Κεφάλαιο	70
12. Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	70
13. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	70
14. Έσοδα από Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων	71
15. Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδυτικά Ακίνητα	71
16. Δαπάνες Προσωπικού	71
17. Λοιπά Λειτουργικά Έξοδα	72
18. Χρηματοοικονομικά Έσοδα και Έξοδα	72
19. Φόροι	73
20. Ανειλημμένες Υποχρεώσεις	73
21. Μερίσματα	74
22. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	74
23. Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Απαιτήσεις	74
24. Αμοιβές Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών	74
25. Κέρδη ανά Μετοχή	75
26. Υιοθέτηση ΔΠΧΑ 16	75
27. Γεγονότα μετά την Περίοδο Αναφοράς	76

## **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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

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 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 4 του Ν. 3556/2007.

**Αθήνα , 05 Μαΐου 2020**

**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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019  
(σύμφωνα με το άρθρο 4 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1 έως 31.12.2019. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 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<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019.

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**

**Επενδύσεις σε ακίνητα**

Στις 31.12.2019, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας περιλάμβανε δυο ακίνητα καθώς και την αγορά του συνόλου των εταιρικών μεριδίων της εταιρείας «ORILINA ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από 31.5.2019 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 31.12.2019, ο Όμιλος διέθετε 8 ακίνητα, από τα οποία 7 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στις 31.12.2019, με τη συνολική τους αξία να φτάνει τις 55.665 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 39.150 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2019 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ.

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

### **Διαθέσιμα - Δανεισμός**

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 56.291 χιλ. έναντι € 58.004 χιλ. της 31.12.2018

Οι δανειακές υποχρεώσεις του Ομίλου την 31.12.2019 ήταν μηδενικές όπως και της Εταιρείας.

### **Έσοδα από μισθώματα**

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 31.12.2019, ανήλθαν σε 3.032 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 2.603 χιλιάδες ευρώ.

Τα κέρδη από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 31.12.2019 ανήλθαν σε 3.849 χιλιάδες ευρώ, ενώ αυτά της Εταιρείας ανήλθαν σε 891 χιλιάδες ευρώ.

### **Λειτουργικά Αποτελέσματα**

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου την 31.12.2019 ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 6.431 χιλ. ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους € 2.190 χιλ. .

### **Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα**

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 640 χιλ..

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2019 ανήλθαν σε € 61 χιλ..

### **Φόρος Επενδύσεων**

Ο φόρος του Ομίλου την 31.12.2019 ανήλθε σε 346 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 6.664 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 331 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 2.438 χιλιάδες ευρώ.

## **Βασικοί Δείκτες**

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

### **Βασικοί δείκτες**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
<b>I. Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)</b>		

Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	90,7 : 1	6110,1 : 1
--	----------	------------

### **II. Δείκτης Μόχλευσης**

Συνολικός δανεισμός προς Συνολικά Κεφάλαια (Ι.Κ. + Ξ.Κ.):	0,0%	0,0%
---	------	------

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

<b>Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)</b>	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,063	0,999
--	-------	-------

### **III. Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations)**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	6.664,49	(116,08)
Πλέον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	(3.849,18)	0,00
Πλέον: Αποσβέσεις	41,92	0,00
Πλέον: Δαπάνες ίδρυσης μη επαναλαμβανόμενες	0,00	106,22
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	(579,01)	(3,98)
<b>Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):</b>	<b>2.278,21</b>	<b>-13,84</b>

### **IV. Προσαρμοσμένο EBITDA**

Κέρδη EBITDA προ αναπροσαρμογών επενδυτικών ακινήτων και προ προβλέψεων απομείωσης απαιτήσεων	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
	1.333,32	(3,15)

### **Σημαντικά γεγονότα κατά την κλειόμενη περίοδο**

1. Η καταβολή του μετοχικού κεφαλαίου ύψους 105.000.000,00 Ευρώ, ολοκληρώθηκε στις 8.1.2019, με την καταβολή και του οφειλόμενου κατά την 31.12.2018 ποσού των 46.857.200,00 Ευρώ.
2. Στις 8.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙ.ΠΑ) του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στο 15ο χιλιόμετρο της εθνικής οδού Αθηνών - Λαμίας, επί της οδού Ερμού (παράπλευρη οδός της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας), στην οποία φέρει αριθμό οδικής δημοτικής αρίθμησης είκοσι πέντε (25) και επί ανωνύμου οδού, εμβαδού, 13.516,03μ<sup>2</sup>, ή όσου εμβαδού κι εάν είναι εντός των ανωτέρω ορίων του, με το επ' αυτού κτίριο γραφείων, επιφανείας 30.671,82μ<sup>2</sup> με όλα τα συστατικά, παραρτήματα και παρακολουθήματά του, έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 25.683.514,97.
3. Στις 15.02.2019 η Εταιρεία ανακοίνωσε την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Κηφισιάς, στην περιφέρεια του Δήμου και Κτηματολογικού Γραφείου (πρώην Υποθηκοφυλακείου) Κηφισιάς, της Περιφερειακής Ενότητας Βορείου Τομέα Αθηνών, της Περιφέρειας Αττικής, στην άλλοτε θέση «Αδάμες» και επί των οδών Αηδόνων, Καλαβρύτων, Αμαλιάδος, Καλαμάτας και της παράπλευρης οδού αυτοκινητόδρομου (Α/Δ) ΠΑΘΕ της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, εμβαδού επτά χιλιάδων εξακοσίων δεκαοκτώ και είκοσι εκατοστών του τετραγωνικού μέτρου (7.618,20μ<sup>2</sup>), έναντι συνολικού κόστους, εκ Ευρώ: 12.575.483,91.
4. Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η εταιρεία «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS Α.Ε.», «CALIN Α.Ε.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται. Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των ακινήτων της θυγατρικής (πλην του ιδιοχρησιμοποιούμενου) κατά την 31.05.2019 ανήλθε στις 13.480 χιλιάδες ευρώ.
5. Στις 30.12.2019 οι εταιρίες του Ομίλου Γερμανού (Olympia Group, Retail World και Westnet) οι οποίες μισθώνουν μέρος του ακινήτου της Ερμού 25 στη Ν. Κηφισιά,

ενημέρωσαν μέσω εξωδίκων ότι θα παραδώσουν το μίσθιο και θα αποχωρήσουν με την πάροδο 3 μηνών από την ημερομηνία της επίδοσης.

#### **Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019)**

1. Στις 30.1.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την 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 (334) θέσεων στάθμευσης (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων 82 κείνται στο Α' υπόγειο, 126 στο Β' υπόγειο και 126 στο Γ' υπόγειο του κτιρίου Ι της οικοδομής, που κείται στην Αθήνα και επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.7, και των οδών Θεοφάνους και Αιτωλίας, αρ.29, με συμφωνημένο τίμημα, το ποσό των ευρώ είκοσι έξι εκατομμυρίων διακοσίων εβδομήντα έξι χιλιάδων εξήντα ενός ευρώ και 0,78 (26.276.061,78 €). Το ακίνητο είναι πλήρως εκμισθωμένο και λειτουργεί ως Υπεραγορά-Σουπερμάρκετ.
2. Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στην Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID-19 σε παγκόσμια κλίμακα και 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 μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, τα οποία - αν και προσωρινής φύσης - μπορεί να συνεχιστούν, να αυξηθούν 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 ευθυγραμμιζόμενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια των εργαζομένων και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας. Η Εταιρεία, στην παρούσα φάση δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιήσει ή να αξιολογήσει τις επιπτώσεις από τον COVID-19, καθόσον κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική της κατάσταση θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, οι οποίες στο σύνολο τους είναι ραγδαίες και πέρα από τον έλεγχό της. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα. Δεν υφίσταται πάντως αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της (going concern), για διάφορους λόγους. Σχετικά

με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου, βραχυπρόθεσμου ή μακροπρόθεσμου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρότατη κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας να υπερβαίνει τα €29,5εκατ., ποσό που υπερκαλύπτει τα πάσης φύσης έξοδα της Εταιρείας και όλα τα έξοδα των ακινήτων της για πάνω από 10 χρόνια, έστω και με απολύτως μηδενικά έσοδα. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου της, σημειώνεται πως η Εταιρεία έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων, όπως ξενοδοχειακές μονάδες. Ποσοστό 43% του μηνιαίου μισθώματος της Εταιρείας προέρχεται από γραφειακούς χώρους, έναν τομέα ακινήτων που αναμένεται να επηρεαστεί 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, η Εταιρεία παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις προβλεπόμενες/νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, 40% στις επιχειρήσεις που είτε δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα η Εταιρεία δεν έχει δεχθεί αιτήματα μείωσης ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19. Ωστόσο τα αγοραία ενοίκια εμπορικών ακινήτων ενδέχεται να πληγούν σημαντικά, κατάσταση που με τη σειρά της θα επιδρούσε αρνητικότερα τόσο στο μεσοπρόθεσμο εισπραττόμενο έσοδο της Εταιρείας όσο συνολικά και στις αγοραίες αξίες των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Οι τελευταίες θα μπορούσαν να επηρεαστούν ουσιαδώς και από μια πιθανή άνοδο των αγοραίων αποδόσεων («market yields») και των προεξοφλητικών επιτοκίων («discount rates») της αγοράς των επαγγελματικών ακινήτων.

3. 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 31.12.2019.

### **Ίδιες μετοχές**

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αποκτήσει ίδιες μετοχές.

### **Έρευνα και ανάπτυξη**

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

## **ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΟΥ ΚΟΡΩΝΟΪΟΥ**

Οι προοπτικές της Εταιρείας επηρεάζονται από την πορεία της κτηματαγοράς. Το 2019 διαφάνηκε μια θετική τάση στον κλάδο των επαγγελματικών ακινήτων, απόρροια της σταδιακής αποκατάστασης της ελληνικής οικονομίας. Εντούτοις, ποικίλες παρέμεναν και οι προκλήσεις που έπρεπε και πρέπει ακόμη να αντιμετωπισθούν, όπως η επιτυχής συνέχιση των μεταρρυθμίσεων και το ότι οι τράπεζες εξακολουθούν να κατέχουν σήμερα σημαντικό όγκο μη εξυπηρετούμενων ανοιγμάτων.

Οι αποδόσεις («yields») των ακινήτων στην Ευρώπη ήταν το 2019 εξαιρετικά χαμηλές, γεγονός που επηρέασε θετικά τη ζήτηση για ελληνικά ακίνητα. Σημαντικός αριθμός συναλλαγών καταγράφηκε στη χώρα μας. Το 2019 παρατηρήθηκε επιπρόσθετα μια αποκλιμάκωση των αποδόσεων στα επαγγελματικά ακίνητα. Η είσοδος νέων επενδυτικών κεφαλαίων αποτέλεσε δέκτη απορρόφησης της προσφοράς ακινήτων. Τα αγοραία ενοίκια παρουσίασαν άνοδο. Παράλληλα, υπήρξε επανέναρξη αναπτύξεων νέων ακινήτων ή ανακαινίσεων παλαιότερων, από εταιρείες που εστιάζουν σε «ποιοτικό προϊόν» και βιώσιμα κτίρια.

Οι πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με την πανδημία του COVID-19 και η αβεβαιότητα των οικονομικών επιπτώσεων διαμορφώνουν νέα δεδομένα και οι παρατηρούμενες συνθήκες θέτουν την εγχώρια και την παγκόσμια οικονομία σε ερωτηματική τροχιά.

Οι παρενέργειες στην επαγγελματική κτηματαγορά ενδέχεται να είναι σημαντικές, τουλάχιστον βραχυπρόθεσμα. Ο επιπρόσθετος λόγος ανησυχίας για την ελληνική αγορά επαγγελματικών ακινήτων, σε σύγκριση με άλλες του εξωτερικού, έγκειται στο ιδιαιτέρως μεγάλο ποσοστό χώρων που καταλαμβάνουν οι, άμεσα ή έμμεσα, εξαρτημένες από τον τουρισμό επιχειρήσεις. Σε πρώτη φάση, οι συναλλαγές, τόσο πωλήσεων όσο και ενοικίασης,

φαίνεται να έχουν παγώσει. Κατά το Α' εξάμηνο του 2020 υπάρχουν αντικειμενικές δυσκολίες ολοκλήρωσης τόσο αγοραπωλησιών όσο και νέων εκμισθώσεων. Επίσης, οι πιθανοί ενοικιαστές, οι δυνητικοί επενδυτές, και οι ιδιοκτήτες/πωλητές τηρούν στάση αναμονής. Προσπαθούν να προβλέψουν τη νέα πραγματικότητα στην οποία θα μπορούσαμε δυνητικά, συνδυαστικά με τις υπόλοιπες συνθήκες της αγοράς, να οδηγηθούμε και παράλληλα αναπροσαρμόζουν τους προϋπολογισμούς και τις στρατηγικές τους. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται αξιόλογος όγκος αγοραπωλησιών ή μισθώσεων μέχρι την πλήρη εξομάλυνση της κατάστασης. Προς το παρόν η ανοδική πορεία των τιμών δείχνει να ανακόπτεται και πιθανό σενάριο είναι και αυτό της ύπαρξης πιέσεων, ανάλογα με τη διάρκεια των ειδικών συνθηκών. Η όποια αποκατάσταση στην κτηματαγορά θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας. Η επέλαση της πανδημίας βρήκε την κτηματαγορά σε αρκετά υψηλούς όρους πληρότητας ακινήτων προδιαγραφών, σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, αφού τα ποσοστά κενών χώρων Α' κατηγορίας μειώθηκαν αισθητά μέσα στο 2019. Η αναμενόμενη πάντως επέκταση του ηλεκτρονικού εμπορίου και της εξ αποστάσεως εργασίας αναμένεται να επιφέρει αλλαγές. Αναφορικά με τα ενοίκια, εξαιτίας κυβερνητικών αποφάσεων στο πλαίσιο του πρωτοφανούς υγειονομικού φαινομένου, αυτά δεν καταβάλλονται προσωρινά σε κάποιο ποσοστό, από ενοικιαστές που είτε βάσει κρατικών αποφάσεων δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες. Ανάλογα με την έκταση και την ένταση του φαινομένου, είναι πιθανόν να υπάρξουν αναδιαπραγματεύσεις τιμών ενοικίασης. Η αγορά επαγγελματικών χώρων θα ακολουθήσει τα θεμελιώδη που διέπουν το συγκεκριμένο κλάδο.

Οι Α.Ε.Ε.Α.Π. θα εξακολουθήσουν να διαδραματίζουν πρωταγωνιστικό ρόλο μέσα στο 2020. Η Orilina Properties Α.Ε.Ε.Α.Π., παρακολουθεί στενά τα έκτακτα γεγονότα και μαζί τις διαμορφούμενες μακροοικονομικές εξελίξεις και χρηματοοικονομικές συνθήκες. Διατηρώντας υψηλά επενδυτικά πρότυπα, λειτουργεί με βάση την Επενδυτική της Στρατηγική, όπως αυτή ισχύει. Βρίσκεται σε μια μεσο-μακροχρόνια διαδικασία δημιουργίας ενός ποιοτικού χαρτοφυλακίου με αξιόπιστους μισθωτές. Παραμένει εστιασμένη στην προώθηση των ιδίων κεφαλαίων και στη δημιουργία αξίας για τους Μετόχους και επενδύει προσεκτικά, σύμφωνα με τις αξίες της με σκοπό τη βέλτιστη διάθεση των διαθέσιμων κεφαλαίων.

## **Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος**

### **Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων**

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

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

#### **α) Κίνδυνος αγοράς**

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

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

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

#### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτηση υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων-μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται ζημιές καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών.

### **γ) Κίνδυνος ρευστότητας**

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

### **Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου**

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

Δεν συντρέχει προς το παρόν κίνδυνος κεφαλαίου για τον Όμιλο.

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

### **Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη**

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

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

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

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

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

### **Διανομή κερδών**

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

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

### **ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ**

*Το προσωπικό του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2019 ήταν 3 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. Η Εταιρεία το 2018 είχε 3 εργαζομένους.

**β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία**

Η Εταιρεία σέβεται τα δικαιώματα των εργαζομένων και τηρεί την εργατική Νομοθεσία. Η Εταιρεία το 2019 είχε 3 εργαζομένους.

Στην Εταιρεία δεν υπάρχει σωματείο των εργαζομένων.

**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 105.000.000,00 Ευρώ, διαιρούμενο σε 105.000.000,00 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:

OPH Investments LP, Μοναδικός Μέτοχος (100%)

Shareholders OPH IVNESTMENTS LP	SHARE CAPITAL	%
Alan Howard	Ε30.000.000,00	28,571
Trifon Natsis	Ε20.000.000,00	19,047
Despoina Pantopoulou	Ε20.000.000,00	19,047
Jacques de Saussure	Ε15.000.000,00	14,286
Stuart Roden	Ε10.000.000,00	9,524
Adam J. Levinson	Ε7.000.000,00	6,667

## **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 κ.ν. 4548/2019.

**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.

**Εταιρική διακυβέρνηση**

**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.

**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 Εξαμηνιαίας 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.

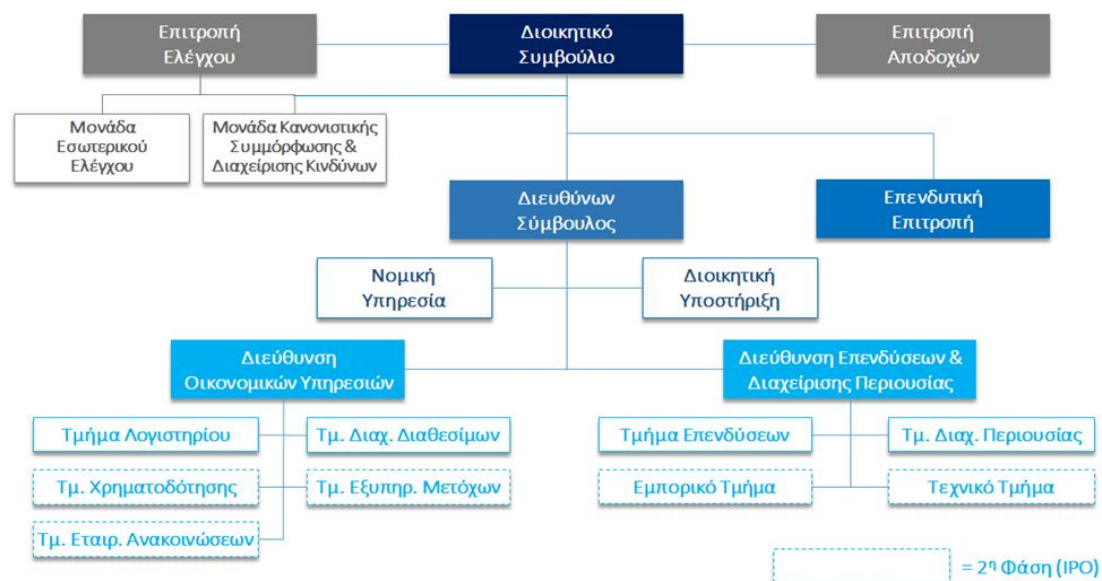
Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43.

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.

### **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.

Η Επιτροπή Ελέγχου, απαρτίζεται από τους:

- 1) Κυριάκο Ριρή, ως Πρόεδρο
- 2) Πλάτων Μονοκρούσο 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 ακεραιής 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 λοιπή 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 χαρτοφυλάκιό 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 πολιτική 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.

i. 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.

ν. 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.

## **ν. 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 δύο (2) ετών, 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 Αποστολίνας, Διευθύνων Σύμβουλος
5. Αλέξανδρος Σαμαράς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Κυριάκος Ριρής, Ανεξάρτητο Μέλος
7. 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 επενδύσεών 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 Εταιρεία 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 υπόχρεων 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.
- Μέριμνα, 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 υπερισχύει 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.

Η Επιτροπή Αποδοχών, απαρτίζεται, από τους:

- 1) Κυριάκο Ριρή, ως Πρόεδρο
- 2) Πλάτων Μονοκρούσο 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, συμπεριλαμβανόμενων 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 υπερिσχύει 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 συζητούνται 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 όποιας 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, 5 Μαΐου 2020**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Στυλιανός Ζαββός  
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Μάριος Αποστολίνης  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**



## ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

### Έκθεση ελέγχου επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

#### Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (Εταιρεία και Όμιλος), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου κατά την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019, την εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις εταιρικές και ενοποιημένες ταμειακές τους ροές, για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και συνάδουν με τις κανονιστικές απαιτήσεις του Ν. 4548/2018.

#### Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ), που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στο τμήμα της έκθεσής μας «Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων». Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

#### Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

Καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (Κώδικας ΣΔΠΔΕ) που έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας του Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014, που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με το Ν. 4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του Κώδικα ΣΔΠΔΕ.

Δηλώνουμε ότι οι μη ελεγκτικές μας υπηρεσίες προς την Εταιρεία και τις θυγατρικές της παρασχέθηκαν σύμφωνα με τους προαναφερόμενους όρους της ισχύουσας νομοθεσίας και ότι δεν έχουμε παράσχει μη ελεγκτικές υπηρεσίες οι οποίες απαγορεύονται από το άρθρο 5 παρ.(1) του Κανονισμού ΕΕ 537/2014.

Οι μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στις θυγατρικές της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 24 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.



## Κύρια θέματα ελέγχου

Τα κύρια 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 τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά 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.

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p><b>Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα</b></p> <p><i>(Σημείωση 5 των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων)</i></p> <p>Η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 40.</p> <p>Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 5 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου ανέρχεται σε €39.150.000 και € 55.655.000 αντίστοιχα, αντιπροσωπεύοντας το 36% και 49% του συνόλου της αξίας του ενεργητικού αυτών. Τα κέρδη από την αναπροσαρμογή της αξίας των προαναφερόμενων επενδύσεων σε ακίνητα, για τη χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019, ανήλθαν για την Εταιρεία σε €0,9 εκατ. και για τον Όμιλο σε €3,8 εκατ..</p> <p>Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ενέχει υποκειμενικότητα, κυρίως γιατί εξαρτάται από παράγοντες όπως, μεταξύ άλλων, την ιδιαίτερη φύση και συγκεκριμένη τοποθεσία του εκάστοτε ακινήτου καθώς και τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα.</p> <p>Η αποτίμηση του συνόλου των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου, διενεργήθηκε από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές, οι οποίοι εκτέλεσαν</p>	<p>Πραγματοποιήσαμε τις παρακάτω διαδικασίες αναφορικά με την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Λάβαμε τις αποτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα που διεξήχθησαν από πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τη χρήση που έληξε τη 31 Δεκεμβρίου 2019 και επαληθεύσαμε την εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου.</li><li>• Αξιολογήσαμε και επιβεβαιώσαμε την ανεξαρτησία και την αντικειμενικότητα των πιστοποιημένων εξωτερικών εκτιμητών της Εταιρείας και του Ομίλου.</li><li>• Με τη βοήθεια ειδικών ανεξάρτητων εξωτερικών εμπειρογνομόνων στην εκτίμηση ακινήτων, για τα επενδυτικά ακίνητα με τη μεγαλύτερη εύλογη αξία, τις νέες αποκτήσεις καθώς και για τα επενδυτικά ακίνητα που η ετήσια μεταβολή της εύλογης αξίας τους δεν ήταν εντός του αποδεκτού εύρους διακύμανσης με βάση τα δεδομένα της αγοράς, αξιολογήσαμε την καταλληλότητα των μεθοδολογιών που εφαρμόστηκαν και την καταλληλότητα των βασικών παραδοχών που υιοθετήθηκαν στις διενεργηθείσες αποτιμήσεις, όπως τα προεξοφλητικά επιτόκια, τα μισθώματα της αγοράς και η απόδοση στην λήξη των επιμέρους μισθωτικών συμβάσεων.</li></ul>

Κύρια Θέματα Ελέγχου	Οι διαδικασίες που ακολουθήσαμε για την αντιμετώπιση των κύριων θεμάτων ελέγχου
<p>την αποτίμηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Αποτίμησης.</p> <p>Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, οι πιστοποιημένοι εξωτερικοί εκτιμητές λαμβάνουν υπόψη τους παράγοντες που είναι άμεσα συνδεδεμένοι με το εκάστοτε ακίνητο όπως τα υπάρχοντα μισθωτήρια συμβόλαια, τα μισθώματα, καθώς και τυχόν περιορισμούς στη χρήση και στη δυνατότητα αξιοποίησης του ακινήτου. Εν συνεχεία, χρησιμοποιούν παραδοχές, βάσει διαθέσιμων πληροφοριών της αγοράς ακινήτων κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, σχετικά με τα προσδοκώμενα μελλοντικά αγοραία μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης προκειμένου να καταλήξουν σε κατάλληλες αποτιμήσεις.</p> <p>Επικεντρώσαμε την προσοχή μας στο θέμα αυτό λόγω:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Του σημαντικού μεγέθους των επενδύσεων σε ακίνητα στο σύνολο του ενεργητικού της Εταιρείας και του Ομίλου.</li> <li>• Των σημαντικών παραδοχών και εκτιμήσεων της Διοίκησης στα πλαίσια της αποτίμησης των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογη αξία.</li> <li>• Της ευαισθησίας που παρουσιάζουν οι σχετικές εκτιμήσεις σε τυχόν αλλαγές στις χρησιμοποιούμενες παραδοχές (όπως είναι τα προεξοφλητικά επιτόκια και τα μελλοντικά αγοραία μισθώματα στη λήξη των υφιστάμενων μισθωτικών συμβάσεων).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ελέγξαμε, σε δειγματοληπτική βάση, την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν από τους πιστοποιημένους εξωτερικούς εκτιμητές της Διοίκησης για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας και του Ομίλου. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα, το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα και παραδοχές που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. Αναφορικά με τα μελλοντικά μισθώματα αντιπαραβάλλαμε σε δειγματοληπτική βάση τα εισοδήματα ενοικίου και το χρονοδιάγραμμα μίσθωσης με τα υφιστάμενα μισθωτήρια συμβόλαια.</li> <li>• Επισκοπήσαμε τις διαδικασίες που εφάρμοσε η Εταιρεία και τις αντίστοιχες αποφάσεις του Διοικητικού της Συμβουλίου σχετικά με την αγορά νέων επενδυτικών ακινήτων. Επιβεβαιώσαμε το τίμημα αγοράς των νέων επενδυτικών ακινήτων με τα αντίστοιχα συμβόλαια αγοράς και επισκοπήσαμε την εύλογη αξία τους όπως προέκυψε από τους πιστοποιημένους εκτιμητές κατά την ημερομηνία απόκτησής τους. Συγκρίναμε το τίμημα αγοράς με την εύλογη αξία των αποκτηθέντων επενδυτικών ακινήτων κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, με σκοπό την αξιολόγηση της λογικότητας της μεταβολής.</li> </ul> <p>Από τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προέκυψε ότι οι διενεργηθείσες αποτιμήσεις βασίστηκαν σε εύλογες παραδοχές και σε κατάλληλα δεδομένα, τα οποία συνάδουν με τις υπάρχουσες συνθήκες της αγοράς.</p> <p>Επίσης, διαπιστώσαμε ότι οι γνωστοποιήσεις που περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι επαρκείς και σύμφωνες με τις απαιτήσεις του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.</p>

## **Άλλες Πληροφορίες**

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, που περιέχονται στην προβλεπόμενη από το Ν. 3556/2007 Ετήσια Οικονομική Έκθεση, είναι οι Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στο παρόν τμήμα της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018, και ότι έχει συνταχθεί η προβλεπόμενη από το άρθρο 152 του Ν. 4548/2018 Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Με βάση τις εργασίες που εκτελέσαμε κατά τον έλεγχο μας, κατά τη γνώμη μας:

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις,
- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150,151,153 και 154 του Ν. 4548/2018,
- Η Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις περιπτώσεις γ και δ της παραγράφου 1 του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία «ORILINA PROPERTIES ANΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ», τον Όμιλο και το περιβάλλον τους, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου και στις Άλλες Πληροφορίες τις οποίες λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

## **Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο 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, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση 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, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τις δραστηριότητές τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τις δραστηριότητές τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν 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 σύνολο 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, που 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 που 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 την 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 την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο 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/ οικονομικών 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.



- Συγκεντρώνουμε 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 των ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου. 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 τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα κύρια θέματα ελέγχου. Περιγράφουμε τα θέματα αυτά στην έκθεση ελεγκτή.

## **Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων**

### **1. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου**

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με την προβλεπόμενη από το άρθρο 11 του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας.

### **2. Διορισμός Ελεγκτή**

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/09/2019 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί, καλύπτοντας μια συνολική περίοδο ελέγχου 2 ετών, με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.



ΠράιςγουτερχαουςΚούπερς  
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία  
Λεωφ. Κηφισίας 268, Χαλάνδρι 152 32  
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 113

Αθήνα, 5 Μαΐου 2020  
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Νίκος Κωμοδρόμος  
Αρ. Μ. ΣΟΕΛ 39821



## **ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**ΓΙΑ ΤΗ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ**

**31<sup>η</sup> ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2019**

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)

		ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σημ.	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	240.525	0	87.868	0
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	55.665.000	0	39.150.000	0
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	0	0	14.055.066	0
Λοιπές απαιτήσεις	8	170.223	5.400	170.223	5.400
		56.075.749	5.400	53.463.157	5.400
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	238.390	0	238.390	0
Λοιπές απαιτήσεις	8	94.217	46.891.706	95.918	46.891.706
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	56.290.789	58.003.982	54.434.602	58.003.982
		56.623.396	104.895.688	54.768.911	104.895.688
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		112.699.145	104.901.088	108.232.069	104.901.088
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	58.142.800	105.000.000	58.142.800
Οφειλόμενο μετοχικό κεφάλαιο	11	0	46.857.200	0	46.857.200
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	7	30.079	0	0	0
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο		6.548.406	-116.079	2.321.880	-116.079
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		111.578.486	104.883.921	107.321.880	104.883.921
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	12	528.396	0	518.396	0
		528.396	0	518.396	0
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	535.877	6.470	344.221	6.470
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	19	56.386	10.697	47.572	10.697
		592.263	17.168	391.793	17.168
Σύνολο υποχρεώσεων		1.120.659	17.168	910.189	17.168
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		112.699.145	104.901.088	108.232.069	104.901.088

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

(ποσά σε €)

	Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
		01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	3.031.624	0	2.603.328	0
<b>Σύνολο Εσόδων</b>		<b>3.031.624</b>	<b>0</b>	<b>2.603.328</b>	<b>0</b>
Δαπάνες ιδρύσεως μη επαναλαμβανόμενες		0	(106.219)	0	(106.219)
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	3.849.183	0	891.001	0
Άμεσα έσοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	(629.872)	0	(547.794)	0
Δαπάνες προσωπικού	16	(215.297)	0	(212.257)	0
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	(591.994)	(3.145)	(566.191)	(3.145)
Ζημιές από εκποίηση παγίων		(528)	0	(528)	0
Αποσβέσεις παγίων στοιχείων	7	(41.923)	0	(34.016)	0
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	6	973.070	0	0	0
Άλλα έσοδα	15	56.764	0	56.764	0
<b>Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας</b>		<b>6.431.029</b>	<b>(109.364)</b>	<b>2.190.308</b>	<b>(109.364)</b>
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	639.882	4.694	639.806	4.694
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	(60.871)	(712)	(60.528)	(712)
<b>Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων</b>		<b>7.010.040</b>	<b>(105.382)</b>	<b>2.769.586</b>	<b>(105.382)</b>
Φόρος	19	(345.554)	(10.697)	(331.627)	(10.697)
<b>Κέρδη/(Ζημιές) μετά από φόρους</b>		<b>6.664.485</b>	<b>(116.079)</b>	<b>2.437.959</b>	<b>(116.079)</b>
<b>Λοιπά συνολικά εισοδήματα:</b>					
<b>Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:</b>					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		30.079	0	0	0
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρου</b>		<b>6.694.565</b>	<b>(116.079)</b>	<b>2.437.959</b>	<b>(116.079)</b>
<b>Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)</b>					
Βασικά & απομειωμένα κέρδη ανά μετοχή	25	0,0635	(0,0011)	0,0232	(0,0011)

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

# ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ - Όμιλος

(ποσά σε €)

Υπόλοιπο έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2018

Ζημίες μετά από φόρους

Καταβλημένο κεφάλαιο

Οφειλόμενο κεφάλαιο

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018

Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019

Κέρδη μετά από φόρους

Λοιπά συνολικά εισοδήματα

Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
	0	0	0	0
	0	0	-116.079	-116.079
11	58.142.800	0	0	58.142.800
11	46.857.200	0	0	46.857.200
	<b>105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-116.079</b>	<b>104.883.921</b>
	<b>105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-116.079</b>	<b>104.883.921</b>
	0	0	6.664.485	6.664.485
	0	30.079	0	30.079
	<b>105.000.000</b>	<b>30.079</b>	<b>6.548.406</b>	<b>111.578.486</b>

Οι σημειώσεις αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ - Εταιρεία

(ποσά σε €)

Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Λοιπά Αποθεματικά	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 14 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ζημίες μετά από φόρους	0	0	-116.079	<b>-116.079</b>
Καταβλημένο κεφάλαιο	11 58.142.800	0	0	<b>58.142.800</b>
Οφειλόμενο κεφάλαιο	11 46.857.200	0	0	<b>46.857.200</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-116.079</b>	<b>104.883.921</b>
<b>Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>-116.079</b>	<b>104.883.921</b>
Αποτέλεσμα περιόδου	0	0	2.437.959	<b>2.437.959</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>105.000.000</b>	<b>0</b>	<b>2.321.880</b>	<b>107.321.880</b>

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .

## ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

Σημ.	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.2019 -	01.01.2018 -	01.01.2019 -	01.01.2018 -
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>				
Κέρδη/(Ζημίες) προ φόρων	7.010.040	(105.382)	2.769.586	(105.382)
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>				
Αποσβέσεις	7 41.923	0	34.016	0
Κέρδη από αγορά θυγατρικής	6 (973.070)	0	0	0
Ζημιά από πώληση παγίων	528	0	528	0
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	5 (3.849.183)	0	(891.001)	0
Έσοδα από τόκους	18 (639.882)	(4.694)	(639.806)	(4.694)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	18 60.871	712	60.528	712
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(395.007)	(39.906)	(462.335)	(39.906)
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	796.652	6.470	794.511	6.470
Μείον :				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	18 (60.871)	(712)	(60.528)	(712)
Καταβληθέντοι φόροι	19 (299.866)	0	(294.752)	0
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>	<b>1.692.135</b>	<b>(143.512)</b>	<b>1.310.746</b>	<b>(143.512)</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</b>				
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	(31.212)	0	(31.212)	0
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5 (38.258.999)	0	(38.258.999)	0
Πωλήσεις παγίων στοιχείων	545	0	545	0
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)	6 (12.503.526)	0	(14.055.066)	0
Τόκοι εισπραχθέντες	18 639.882	4.694	639.806	4.694
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>	<b>(50.230.128)</b>	<b>4.694</b>	<b>(51.704.926)</b>	<b>4.694</b>
<b>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</b>				
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου	11 46.857.200	58.000.000	46.857.200	58.000.000
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης	(32.400)	0	(32.400)	0
Έξοδα/δαπάνες για σκοπούς εταιρείας (από μετόχους)	0	142.800	0	142.800
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>	<b>46.824.800</b>	<b>58.142.800</b>	<b>46.824.800</b>	<b>58.142.800</b>
<b>Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης</b>	<b>(1.713.194)</b>	<b>58.003.982</b>	<b>(3.569.380)</b>	<b>58.003.982</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης</b>	<b>58.003.982</b>	<b>0</b>	<b>58.003.982</b>	<b>0</b>
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης</b>	<b>56.290.789</b>	<b>58.003.982</b>	<b>54.434.602</b>	<b>58.003.982</b>

### 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 τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος») δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων.

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

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 5η Μαΐου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, η έκθεση ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών λογιστών και η έκθεση του διοικητικού συμβουλίου, αναρτώνται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας [www.orilina.com](http://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 2019, 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 2.5 και 2.6).

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 1.1.2019 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

### **Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση**

#### **ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»**

Το ΔΠΧΑ 16 εκδόθηκε τον Ιανουάριο του 2016 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Η επίδραση του προτύπου στον Όμιλο παρουσιάζεται στη σημείωση 26.

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

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

#### **Ετήσιες βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ (Κύκλος 2015 – 2017)**

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

#### **ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»**

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

#### **ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού συμφωνίες»**

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

#### **ΔΛΠ 12 «Φόροι εισοδήματος»**

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

#### ΔΛΠ 23 «Κόστος δανεισμού»

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

#### Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του ουσιώδους και πώς πρέπει να χρησιμοποιείται, συμπληρώνοντας τον ορισμό με οδηγίες οι οποίες παρέχονταν έως τώρα σε άλλα σημεία των ΔΠΧΑ. Επιπλέον, έχουν βελτιωθεί οι διευκρινίσεις που συνοδεύουν τον ορισμό. Τέλος, οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός του ουσιώδους εφαρμόζεται με συνέπεια σε όλα τα ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στον Όμιλο.

**ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»** (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2022)

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.

## **2.3 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 εταιρειών του Ομίλου απαλείφονται. Οι μη πραγματοποιηθείσες ζημιές επίσης απαλείφονται. Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόζονται από τις θυγατρικές έχουν προσαρμοστεί όπου κρίθηκε αναγκαίο ώστε να εναρμονιστούν με εκείνες που έχουν υιοθετηθεί από τον Όμιλο.

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση (σημείωση 2.7). Επιπλέον, το κόστος κτήσης προσαρμόζεται ώστε να αντανakλά τις μεταβολές στο τίμημα που προκύπτουν από τυχόν τροποποιήσεις του ενδεχόμενου τιμήματος.

## **2.4 Συναλλαγματικές μετατροπές**

### *(α) Λειτουργικό νόμισμα και νόμισμα παρουσίασης*

Τα στοιχεία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών 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.

## **2.5 Ενσώματα περιουσιακά στοιχεία**

Τα κτίρια και οι εγκαταστάσεις κτιρίων αποτιμώνται στην εύλογη αξία που βασίζεται σε περιοδικές αποτιμήσεις που πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές κάθε 3 έτη, 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 2.7).

Το κέρδος ή ζημία που προκύπτει από την πώληση ενός παγίου προσδιορίζεται ως η διαφορά μεταξύ του τιμήματος που λαμβάνεται κατά την πώληση και της λογιστικής αξίας του παγίου και καταχωρείται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

## **2.6 Επενδυτικά ακίνητα**

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

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητα οικόπεδα και ιδιόκτητα κτήρια τα οποία χρησιμοποιούνται κυρίως ως γραφεία και καταστήματα 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 2.5).

## **2.7 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.

## **2.8 Μισθώσεις**

Όπως γνωστοποιείται παραπάνω, στη σημείωση 2.2, ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 16 την 1.1.2019. Η επίδραση της υιοθέτησης του νέου προτύπου παρουσιάζεται στη σημείωση 26.

(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 2.6). Οι συμβάσεις μίσθωσης στις οποίες ο Όμιλος είναι εκμισθωτής αφορούν κατά κύριο λόγο εκμισθώσεις κτιρίων και γραφείων και κατατάσσονται ως λειτουργικές μισθώσεις. Η σημείωση 2.17 περιγράφει τον τρόπο αναγνώρισης του εσόδου από συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης.

#### *β) Ο Όμιλος ως μισθωτής*

Οι συμβάσεις του Ομίλου αφορούν κατ' αποκλειστικότητα κτίρια.

Μέχρι και την χρήση του 2018, οι μισθώσεις διακρίνονταν σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές όπως αναλύεται παρακάτω. Από την 1η Ιανουαρίου 2019, 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.

#### *Λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονταν έως τις 31.12.2018*

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνταν από τον εκμισθωτή ταξινομούσαν ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονταν για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονταν στα αποτελέσματα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

Ο Όμιλος με 31.12.2018 δεν διατηρούσε χρηματοδοτικές μισθώσεις είτε ως εκμισθωτής είτε ως μισθωτής.

## **2.9 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 2.11, και
- Εμπορικές απαιτήσεις, βλέπε σημείωση 2.10.

### **2.10 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.

### **2.11 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.

### **2.12 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.

### **2.13 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.

### **2.14 Διανομή μερισμάτων**

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

## **2.15 Φορολογία**

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δεν μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν.4839/2016.

Ενώ για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, 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 επενδύσεών τους.

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

## **2.16 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.

## **2.17 Αναγνώριση εσόδου**

### **α) Έσοδα από συμβάσεις μίσθωσης**

Ο Όμιλος εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις μίσθωσης. Τα έσοδα περιλαμβάνουν έσοδα μίσθωσης ακινήτων τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. 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 κοινοχρήστων 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. Τα υπόλοιπα που είναι πληρωτέα εντός δώδεκα μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες, καθώς η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
<u>Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις</u>				
Έως 1 μήνα	140.008,94	6.470,11	139.890,04	6.470,11
από 1 μήνα έως 3 μήνες	123.822,31	0,00	107.720,03	0,00
από 3 μήνες έως 12 μήνες	154.097,01	0,00	5.097,01	0,00
άνω των 12 μηνών	87.493,58	0,00	61.058,44	0,00
	<b>505.421,84</b>	<b>6.470,11</b>	<b>313.765,52</b>	<b>6.470,11</b>
<u>Υποχρεώσεις μίσθωσης</u>				
από 1 μήνα έως 12 μήνες	30.455,08	0,00	30.455,08	0,00
	<b>30.455,08</b>	<b>0,00</b>	<b>30.455,08</b>	<b>0,00</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
<u>Εγγυήσεις</u>				
Πάνω από 2 έτη	496.370,00	0,00	486.370,00	0,00
	<b>496.370,00</b>	<b>0,00</b>	<b>486.370,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>				
<u>Υποχρεώσεις μίσθωσης</u>				
Πάνω από 2 έτη	32.025,87	0,00	32.025,87	0,00
	<b>32.025,87</b>	<b>0,00</b>	<b>32.025,87</b>	<b>0,00</b>

### 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.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 υπ' όψιν της δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

##### **4.2 Σημαντικές κρίσεις της Διοίκησης για την εφαρμογή των λογιστικών αρχών**

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

## 5. Επενδύσεις σε ακίνητα

### Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	0,00	0,00	0,00	0,00
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	38.258.998,88	0,00	38.258.998,88	0,00
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	13.480.000,00	0,00	0,00	0,00
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	76.817,71			
Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	3.849.183,41	0,00	891.001,12	0,00
Υπόλοιπο λήξης περιόδου με 31/12/2019	55.665.000,00	0,00	39.150.000,00	0,00

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

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

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

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

- Στις 31.5.2019 η Εταιρεία απέκτησε το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Ανώνυμης Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ». Η «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» έχει αποκλειστικό σκοπό την εκμετάλλευση ακινήτων και κατέχει έξι ακίνητα τα οποία περιλαμβάνουν κτίρια γραφείων και καταστημάτων. Τα εν λόγω ακίνητα είναι μισθωμένα στις εταιρείες «DIXONS Α.Ε.», «CALIN Α.Ε.» και «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.», ενώ δυο ακίνητα γραφείων είναι κενά και ένα άλλο ιδιοχρησιμοποιείται. Το ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται περιλαμβάνεται στα ενσώματα πάγια ποσού 145χιλιάδες ευρώ με 31/12/2019 (σημείωση 7). Η εκτιμώμενη Εύλογη Αξία των επενδυτικών ακινήτων κατά την 31.05.2019 ανήλθε στις 13.480 χιλιάδες ευρώ (σημείωση 6).

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.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα για την 31.12.2019:

## Ακίνητα Α.Ε.Ε.Α.Π.

Μέθοδοι αποτίμησης ακινήτου Ερμού 25, Ν. Κηφισιά (ποσά σε Ευρώ):

Μέθοδος		Βάρος	Αξία
Συγκριτική	26.749.863 €	20%	5.349.973 €
Επενδυτική	25.857.338 €	80%	20.685.871 €
		100%	26.035.843 €

**Στρογγυλοποίηση 26.050.000 €**

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

Μέθοδος		Βάρος	Αξία
Συγκριτική	13.172.268 €	20%	2.634.454 €
Επενδυτική	13.055.590 €	80%	10.444.472 €
		100%	13.078.925 €

**Στρογγυλοποίηση 13.100.000 €**

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2019 έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	4.709.745 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	46.754 €	8,75% - 9,25%	7,50% - 7,75%
Γραφεία	34.440.255 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	191.240 €	8,75% - 9,25%	7,50% - 7,75%
<b>Σύνολο</b>	<b>39.150.000,00 €</b>				

Ο πίνακας είναι συγκεντρωτικός των παραπάνω ακινήτων.

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,25% - 1,5%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,50%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	7,50% - 7,75%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	8,75% - 9,25%

## Ακίνητα Θυγατρικής

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

Η αποτίμηση Εύλογης Αξίας έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019 από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων.

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

- των συγκριτικών στοιχείων (Συγκριτική μέθοδος) από στοιχεία της κτηματαγοράς (20%), και

- της Μεθόδου προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) (80%)

Ειδικά για το ακίνητο της Βασιλίσσης Σοφίας 59 χρησιμοποιήθηκε η υπολειμματική μέθοδος λόγω ημιτελούς κατασκευής. Για την εφαρμογή της υπολειμματικής μεθόδου χρησιμοποιήθηκαν οι παρακάτω υποθέσεις:

- Η αξία του διαμερίσματος μετά την ολοκλήρωση των εργασιών θα ανέρχεται σε 5.000 ευρώ/τ.μ.
- Απρόβλεπτα έξοδα 3% του κόστους ανάπτυξης
- Επαγγελματικά έξοδα 5% επί του κόστους ανάπτυξης
- Περίοδος εργασιών ίση με 6 μήνες
- Κενή περίοδος προ έναρξης εργασιών ίση με 1 μήνα
- Κενή περίοδος μετά το πέρας της κατασκευής ίση με 2 μήνες

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

Ετήσιος ρυθμός ανάπτυξης ενοικίων (annual growth rent)	1,5% - 1,75%
Αναπροσαρμογή μισθώματος κενών χώρων	1,5%
Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield)	5,50% - 6,75%
Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate)	7,00% - 8,25%

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2019 έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	15.535.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	61.297 €	7,00% - 8,25%	5,50% - 6,75%
Γραφείο Βασ.Σοφίας 59	980.000 €	Υπολειμματική μέθοδος (λόγω ημιτελούς κατασκευής)			
<b>Σύνολο</b>	<b>16.515.000,00 €</b>				

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

#### Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας, των ακινήτων Ερμού 25 και Αμαλιάδος 4 στη Ν. Κηφισιά, σχετικά με το επιτόκιο προεξόφλησης (Discount Rate) που εφαρμόζεται στην Προσέγγιση Εισοδήματος και συγκεκριμένα στη Μέθοδο Προεξόφλησης Ταμειακών Ροών. Με αυτόν τον τρόπο παρατηρείται σε ποιο βαθμό επηρεάζεται η τελική αξία του ακινήτου εάν μεταβληθεί μια από τις βασικές εκτιμητικές υποθέσεις. Η μεταβολή αυτή αφορά στη σχετική μεταβολή του επιτοκίου προεξόφλησης κατά 5% και 10%. Τα αποτελέσματα της ανάλυσης ευαισθησίας φαίνονται στους παρακάτω πίνακες:

Ερμού 25, Ν. Κηφισιά				
Συντελεστής Προεξόφλησης (Σχετική Μεταβολή)				
-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>27.318.827 €</b>	<b>26.664.021 €</b>	<b>26.035.843 €</b>	<b>25.433.052 €</b>	<b>24.854.466 €</b>

Αμαλιάδος 4, Ν. Κηφισιά				
Συντελεστής Προεξόφλησης (Σχετική Μεταβολή)				
-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>13.703.153 €</b>	<b>13.384.850 €</b>	<b>13.078.925 €</b>	<b>12.784.828 €</b>	<b>12.502.033 €</b>

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

Τα αποτελέσματα της ανάλυσης ευαισθησίας φαίνονται στους παρακάτω πίνακες:

Μητροπόλεως 9, Αθήνα				
Συντελεστής Προεξόφλησης (Σχετική Μεταβολή)				
-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>6.699.445 €</b>	<b>6.552.039 €</b>	<b>6.410.117 €</b>	<b>6.273.444 €</b>	<b>6.141.800 €</b>

Τσιμισκή 43, Θεσσαλονίκη				
Συντελεστής Προεξόφλησης (Σχετική Μεταβολή)				
-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>7.515.774 €</b>	<b>7.351.206 €</b>	<b>7.192.374 €</b>	<b>7.039.051 €</b>	<b>6.891.024 €</b>

Ερμού 58-60, Αθήνα				
Συντελεστής Προεξόφλησης (Σχετική Μεταβολή)				
-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>1.799.874 €</b>	<b>1.760.921 €</b>	<b>1.723.254 €</b>	<b>1.686.822 €</b>	<b>1.651.582 €</b>

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 εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

*Ποσά σε Ευρώ*

Ονομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31/12/2019
ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	14.055.066
<b>Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές</b>			<b>14.055.066</b>

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 31.12.2019 ανήλθε στις 16.515 χιλιάδες ευρώ και του ενσώματου παγίου 145 χιλιάδες ευρώ. Ο ακόλουθος πίνακας παρουσιάζει την καθαρή θέση της «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΕ» κατά την ημερομηνία της εξαγοράς της:

*Ποσά σε Ευρώ*

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

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

## 7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	Σύνολο	Κτίρια	Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός	Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	Σύνολο
Κόστος/Εύλογη αξία								
1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Επίδραση υιοθέτησης ΔΠΧΑ 16	0,00	0,00	91.743,82	91.743,82	0,00	0,00	91.743,82	91.743,82
Προσθήκες	0,00	30.139,68	0,00	30.139,68	0,00	30.139,68	0,00	30.139,68
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	120.000,00	10.485,28	0,00	130.485,28	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	30.079,37	0,00	0,00	30.079,37	0,00	0,00	0,00	0,00
31 Δεκεμβρίου 2019	150.079,37	40.624,96	91.743,82	282.448,15	0,00	30.139,68	91.743,82	121.883,50
1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις πωληθέντων/διαγραφθέντων	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αποσβέσεις	5.079,37	6.262,10	30.581,28	41.922,75	0,00	3.434,27	30.581,28	34.015,55
31 Δεκεμβρίου 2019	5.079,37	6.262,10	30.581,28	41.922,75	0,00	3.434,27	30.581,28	34.015,55
Αναπόσβεστη αξία την 1 Ιανουαρίου 2019	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	145.000,00	34.362,86	61.162,54	240.525,40	0,00	26.705,41	61.162,54	87.867,95

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Απόδοση στο Τέλος
Γραφείο Τσιμισκή 42	145.000 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	784,35	6,75%
<b>Σύνολο</b>	<b>145.000,00 €</b>			

Η αποτίμηση Εύλογης Αξίας έγινε με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2019 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.

## 8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις				
Εγγυήσεις	20.223,49	5.400,00	20.223,49	5.400,00
Λοιπές Απαιτήσεις	150.000,00	0,00	150.000,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>170.223,49</b>	<b>5.400,00</b>	<b>170.223,49</b>	<b>5.400,00</b>

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

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Λοιπές απαιτήσεις				
Απαιτήσεις από λοιπά έσοδα	81.983,86	0,00	83.700,91	0,00
Έξοδα επόμενων χρήσεων	12.217,46	34.506,01	12.217,46	34.506,01
Λοιπές Απαιτήσεις	15,34	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις κατά συνδεδεμένων επιχειρήσεων	0,00	46.857.200,00	0,00	46.857.200,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>94.216,66</b>	<b>46.891.706,01</b>	<b>95.918,37</b>	<b>46.891.706,01</b>

Οι Απαιτήσεις από λοιπά έσοδα προέρχονται από τις τιμολογήσεις των κοινοχρήστων των ακινήτων και είναι πλήρως εξυπηρετούμενες.

## 9. Εμπορικές απαιτήσεις

### Ποσά σε Ευρώ

Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων  
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
238.390,44	0,00	238.390,44	0,00
238.390,44	0,00	238.390,44	0,00

Η Διοίκηση του Ομίλου, αξιολογώντας τους κινδύνους που σχετίζονται με την είσπραξη των ανωτέρω εμπορικών απαιτήσεων και λαμβάνοντας υπόψη της ότι βρίσκεται στο πρώτο διαχειριστικό έτος κατά το οποίο εισπράττει μισθώματα, θεωρεί ότι δεν απαιτείται ο σχηματισμός προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις με δεδομένο ότι δεν υπάρχει ιστορικότητα προηγούμενου έτους πάνω στο οποίο μπορεί να βασιστεί ένα μοντέλου υπολογισμού. Η Διοίκηση αποφάσισε να μη σχηματίσει πρόβλεψη απομείωσης των εμπορικών απαιτήσεων αυτών.

Η εύλογη αξία των απαιτήσεων 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.

## 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

### Ποσά σε Ευρώ

Καταθέσεις όψεως και ταμειακά διαθέσιμα  
ΣΥΝΟΛΑ

ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
56.290.788,53	58.003.982,27	54.434.602,34	58.003.982,27
56.290.788,53	58.003.982,27	54.434.602,34	58.003.982,27

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

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές από τα ταμειακά διαθέσιμα.

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

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

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

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

(α) δικαιώματα από χρηματοδοτική μίσθωση ακινήτων,

(β) δικαιώματα επιφανείας της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν. 3986/2011 όπως εκάστοτε ισχύει, μακροχρόνιες μισθώσεις και παραχωρήσεις χρήσης ή εμπορικής εκμετάλλευσης ακινήτων, και (γ) απαιτήσεις προς απόκτηση ακίνητης περιουσίας, καθώς και δικαιωμάτων, μετοχών και μεριδίων σε ακίνητη περιουσία βάσει συμβολαιογραφικών προσυμφώνων ή συμβατικών κειμένων αντίστοιχου τύπου ως προς τη δεσμευτικότητα των μερών ανάλογα με το εφαρμοστέο δίκαιο, υπό τους περιορισμούς του άρθρου 22 του Ν. 2778 /1999, όπως ως άνω τροποποιήθηκε και ισχύει.

## 11. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

*Ποσά σε Ευρώ*

	Αριθμός μετοχών	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Οφειλόμενο Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 31.12.2018	105.000.000	58.142.800,00	46.857.200,00	105.000.000,00
Υπόλοιπο 01.01.2019	105.000.000	58.142.800,00	46.857.200,00	105.000.000,00
Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου		46.857.200,00	(46.857.200,00)	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	105.000.000	105.000.000,00	0,00	105.000.000,00

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις.

Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

## 12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	496.370,00	0,00	486.370,00	0,00
Υποχρέωση από μίσθωση	32.025,87	0,00	32.025,87	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>528.395,87</b>	<b>0,00</b>	<b>518.395,87</b>	<b>0,00</b>

## 13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	24.468,19	6.150,11	4.287,60	6.150,11
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	184.138,19	0,00	176.808,40	0,00
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	15.145,94	0,00	0,00	0,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	67.781,44	320,00	67.781,44	320,00
Υποχρέωση από μίσθωση	30.455,08	0,00	30.455,08	0,00
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	213.888,08	0,00	64.888,08	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>535.876,92</b>	<b>6.470,11</b>	<b>344.220,60</b>	<b>6.470,11</b>

## 14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Καταστήματα	988.674,86	0,00	560.378,77	0,00
Γραφεία	2.042.948,84	0,00	2.042.948,84	0,00
	<b>3.031.623,70</b>	<b>0,00</b>	<b>2.603.327,61</b>	<b>0,00</b>

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

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΕΙΑ
Μέχρι 1 έτος	3.000.554,62	2.513.531,25
Από 1 μέχρι και 2 έτη	2.916.299,92	2.841.689,38
Από 2 μέχρι και 3 έτη	2.914.158,53	2.865.532,49
Από 3 μέχρι και 4 έτη	2.556.672,45	2.532.359,43
Από 4 μέχρι και 5 έτη	2.440.190,68	2.440.190,68
Περισσότερο από 5 έτη	1.247.698,45	1.247.698,45
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>15.075.574,66</b>	<b>14.441.001,69</b>

## 15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	595.729,75	0,00	595.729,75	0,00
Αμοιβές εκτιμητών	29.825,00	0,00	29.825,00	0,00
Ασφάλιστρα	41.048,42	0,00	35.258,09	0,00
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	493.568,62	0,00	493.568,62	0,00
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	75.729,70	0,00	0,00	0,00
Φόροι - τέλη	181.264,78	0,00	181.264,78	0,00
Λοιπά έξοδα	301.074,74	0,00	300.516,74	0,00
Μεσιτείες ακινήτων	61.750,00	0,00	61.750,00	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ</b>	<b>1.779.991,01</b>	<b>0,00</b>	<b>1.697.912,98</b>	<b>0,00</b>
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινόχρηστων δαπανών	1.150.118,87	0,00	1.150.118,87	0,00
<b>ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ</b>	<b>629.872,14</b>	<b>0,00</b>	<b>547.794,11</b>	<b>0,00</b>

Το ποσό των 1.150.118,87 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	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Τακτικές αποδοχές	169.709,04	0,00	167.321,40	0,00
Εργοδοτικές εισφορές	45.673,88	0,00	45.021,50	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>215.382,92</b>	<b>0,00</b>	<b>212.342,90</b>	<b>0,00</b>

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2019 ήταν 3 άτομα.

Κατόπιν σχετικών υπολογισμών οι αμοιβές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία με ημερομηνία 31.12.2019 είναι μηδενικές. Οι ημερομηνίες πρόσληψης των 3 ατόμων που απαρτίζουν το προσωπικό είναι 3.1.2019, 4.7.2019 και 25.9.2019. Σύμφωνα με το Ν. 3899/2010, άρθ. 17, ο εργαζόμενος που απασχολείται με σύμβαση αορίστου χρόνου, λιγότερο από 12 μήνες στον εργοδότη, σε περίπτωση απόλυσης δεν δικαιούται αποζημίωσης.

Οι προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία, που προκύπτουν από προγράμματα καθορισμένων παροχών (defined benefit plans), αναγνωρίζονται και επιμετρώνται στα προκύπτοντα ονομαστικά ποσά. Για παράδειγμα οι προβλέψεις για αποζημιώσεις μετά την έξοδο από την υπηρεσία, (Ν.2112/20), σχηματίζονται σε ποσοστό 40% της δικαιούμενης κατά την ημερομηνία του ισολογισμού αποζημίωσης. Κατά τον υπολογισμό των προβλέψεων για παροχές σε εργαζομένους μετά την έξοδο από την υπηρεσία λαμβάνεται υπόψη η κινητικότητα του προσωπικού, στην περίπτωση που αυτή είναι ουσιώδης και επιδρά σημαντικά στον προσδιορισμό του ύψους αυτών των προβλέψεων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα δεν σχηματίστηκαν προβλέψεις με 31.12.2019 διότι τα ονομαστικά ποσά που προέκυψαν κατά την περίοδο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 31.12.2019 ήταν μηδενικά.

## 17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	149.812,52	2.667,00	129.423,37	2.667,00
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	368.433,38	0,00	368.433,38	0,00
Παροχές Τρίτων	24.529,43	0,00	23.504,77	0,00
Φόροι - τέλη	6.835,90	0,00	5.275,16	0,00
Διάφορα έξοδα	42.382,68	478,10	39.554,47	478,10
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>591.993,91</b>	<b>3.145,10</b>	<b>566.191,15</b>	<b>3.145,10</b>

Οι αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου (ΔΣ) εγκρίθηκαν την 18<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2019 από το ΔΣ ενώ η λογιστικοποίηση και διανομή τους γίνεται σε μηνιαία βάση.

## 18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα αναλύονται ως ακολούθως:

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Τόκοι από καταθέσεις όψεως & προθεσμιακές	639.881,92	4.694,44	639.806,47	4.694,44
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>639.881,92</b>	<b>4.694,44</b>	<b>639.806,47</b>	<b>4.694,44</b>

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Έξοδα τραπεζών	57.733,55	712,17	57.390,89	712,17
Τόκοι υποχρέωσης μίσθωσης	3.137,13	0,00	3.137,13	0,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>60.870,68</b>	<b>712,17</b>	<b>60.528,02</b>	<b>712,17</b>

## 19. Φόροι

Το συνολικό ποσό του φόρου αναλύεται ως εξής:

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Φόρος α' εξαμήνου	289.168,09	0,00	284.054,98	0,00
Φόρος β' εξαμήνου	56.386,21	10.697,46	47.572,09	10.697,46
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>345.554,30</b>	<b>10.697,46</b>	<b>331.627,07</b>	<b>10.697,46</b>

Το ποσό του φόρου επενδύσεων πλέον διαθεσίμων θα εξοφληθεί εντός του πρώτου δεκαπενθημέρου του Ιανουαρίου 2020 όπως προβλέπεται από τη νομοθεσία.

Ο Όμιλος κατά το Α' εξάμηνο του 2019 φορολογήθηκε σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανόμενου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Ο οφειλόμενος φόρος του εξαμήνου δεν μπορούσε να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του Ν.4839/2016.

Ενώ για το Β' εξάμηνο 2019 και στο εξής ο Όμιλος φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, 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 προσαυξανόμενου 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 επενδύσεών τους.

## 20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

### Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2019.

## 21. Μερίσματα

Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2019 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

## 22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 368.433,38 ευρώ. Οι υποχρεώσεις προς Μέλη ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 18.560,18 ευρώ.

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

Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν λοιπές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

## 23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

### Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διανύει την 2η διαχειριστική χρήση της. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» είναι προαιρετικό και η Εταιρεία υπάγεται στην ανωτέρω εξαίρεση λήψης πιστοποιητικού για τη χρήση που έληξε 31.12.2019. Η θυγατρική από τη σύστασή της έως και σήμερα δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά.

### Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019.

### 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 ΠΡΑΙΣΓΟΥΩΤΕΡΧΑΟΥΣΚΟΥΠΕΡΣ με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς την Εταιρεία για τη χρήση 2019, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2019
Αμοιβές ελέγχου	41.000,00
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	3.000,00
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	7.500,00
<b>ΣΥΝΟΛΑ</b>	<b>51.500,00</b>

## 25. Κέρδη ανά μετοχή

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

*Ποσά σε Ευρώ*

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018
Αποτελέσματα μετά από φόρους	6.664.399,04	(116.079,29)	2.437.872,92	(116.079,29)
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0635	(0,0011)	0,0232	(0,0011)

## 26. Υιοθέτηση ΔΠΧΑ 16

Ο Όμιλος έχει υιοθετήσει το ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις» αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2019, και δεν έχει επαναδιατυπώσει τα συγκριτικά στοιχεία για την περίοδο αναφοράς 2018, όπως επιτρέπεται από τις μεταβατικές διατάξεις του προτύπου. Οι προσαρμογές που προκύπτουν από τους νέους κανόνες των μισθώσεων αναγνωρίζονται επομένως στον ισολογισμό έναρξης την 1η Ιανουαρίου 2019.

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος αναγνώρισε υποχρέωση μίσθωσης σε σχέση με μίσθωση κτιρίου γραφείων που είχε προηγουμένως ταξινομηθεί ως «λειτουργική μίσθωση» σύμφωνα με τις αρχές του ΔΛΠ 17 «Μισθώσεις». Αυτές οι υποχρεώσεις αποτιμήθηκαν στην παρούσα αξία των υπολειπόμενων μισθωμάτων, προεξοφλημένων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή ("incremental borrowing rate") κατά την 1η Ιανουαρίου 2019. Ο σταθμισμένος μέσος όρος του προεξοφλητικού επιτοκίου που χρησιμοποιήθηκε ανήλθε σε 5% για τον Όμιλο και την Εταιρεία. Το δικαίωμα χρήσης περιουσιακού στοιχείου αποτιμήθηκε σε ποσό ίσο με την υποχρέωση μίσθωσης.

Η αλλαγή της λογιστικής πολιτικής δεν επηρέασε την καθαρή θέση του Ομίλου, ενώ τα ακόλουθα στοιχεία του ισολογισμού του Ομίλου και της Εταιρείας επηρεάστηκαν την 1η Ιανουαρίου 2019 ως εξής:

- Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία - αύξηση κατά €91.744
- Υποχρεώσεις μίσθωσης - αύξηση κατά €91.744

Η συμφωνία των υποχρεώσεων μίσθωσης την 1η Ιανουαρίου 2019 με τις δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2018 παρατίθεται κατωτέρω:

Δεσμεύσεις από λειτουργικές μισθώσεις όπως έχουν γνωστοποιηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2018	100.699
(Μείον): Χαρτόσημο μισθωμάτων 3,6% που περιλαμβάνεται στο δημοσιευμένο ποσό	(3.625)
<b>Σύνολο μισθωμάτων που περιλαμβάνονται στην υποχρέωση μίσθωσης</b>	<b>97.074</b>

Επίδραση προεξόφλησης μισθωμάτων με το διαφορικό επιτόκιο δανεισμού ("incremental borrowing rate") του μισθωτή την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής του προτύπου	(5.330)
<b>Υποχρεώσεις μισθώσεων που αναγνωρίστηκαν 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>91.744</b>

Αναλύονται σε:	
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	29.263
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	62.481
	<b>91.744</b>

Κατά την πρώτη εφαρμογή του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος δεν χρησιμοποίησε κάποια από τις πρακτικές διευκολύνσεις που επιτρέπονται από το πρότυπο όσον αφορά μισθώσεις οι οποίες προηγουμένως κατατάσσονταν ως λειτουργικές μισθώσεις σύμφωνα με το ΔΛΠ 17.

## 27. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

1. Στις 30.01.2020 η Εταιρεία ανακοίνωσε την 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 (334) θέσεων στάθμευσης (οριζόντιες ιδιοκτησίες), εκ των οποίων 82 κείνται στο Α' υπόγειο, 126 στο Β' υπόγειο και 126 στο Γ' υπόγειο του κτιρίου Ι της οικοδομής, που κείται στην Αθήνα και επί της Λεωφόρου Κηφισίας αρ.7, και των οδών Θεοφάνους και Αιτωλίας, αρ.29, με συμφωνημένο τίμημα, το ποσό των ευρώ είκοσι έξι εκατομμυρίων διακοσίων εβδομήντα έξι χιλιάδων εξήντα ενός ευρώ και 0,78 (26.276.061,78 €).
2. Τον Δεκέμβριο του 2019, ο Παγκόσμιος Οργανισμός Υγείας ενημερώθηκε για τον εντοπισμό περιορισμένων περιπτώσεων πνευμονίας, άγνωστης αιτίας, στην Κίνα. Τον Ιανουάριο του 2020, οι κινεζικές αρχές προσδιόρισαν ως αιτία έναν νέο τύπο κορωνοϊού (COVID-19). Από τον Ιανουάριο του 2020 ξεκίνησε η εξάπλωση του COVID-19 σε παγκόσμια κλίμακα και 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 μια σειρά από έκτακτα μέτρα δημόσιας υγείας, τα οποία - αν και προσωρινής φύσης - μπορεί να συνεχιστούν, να αυξηθούν 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. Η Εταιρεία, στην παρούσα φάση δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιήσει ή να αξιολογήσει τις επιπτώσεις από τον COVID-19, καθόσον κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική της κατάσταση θα εξαρτηθεί, σε μεγάλο βαθμό, από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, οι οποίες είναι ραγδαίες και πέρα από τον έλεγχό της. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα και εύλογα. Παρολ' αυτά δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα της

Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές της, για διάφορους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, η Εταιρεία στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επιπρόσθετα, το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως της Εταιρείας υπερβαίνει τα €29,5εκατ. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, η Εταιρεία έχει μηδενική έκθεση σε τουριστικά ακίνητα. Ποσοστό 43% του μηνιαίου μισθώματος προέρχεται από γραφειακούς χώρους. Ένα 8% προέρχεται από μεικτής χρήσης επιφάνειες. Το 32% των μισθωμάτων πηγάζει από χώρους Υπεραγοράς-Σουπερμάρκετ, προϊόν κατ'εξοχήν «αμυντικό». Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, η Εταιρεία παραχωρεί στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, στις επιχειρήσεις που είτε δεν λειτουργούν ή αποτελούν πληττόμενες οντότητες. Έως σήμερα η Εταιρεία δεν έχει δεχθεί εξαιτίας του COVID-19 αιτήματα μείωσης ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο. Ωστόσο τα αγοραία ενοίκια εμπορικών ακινήτων ενδέχεται να πληγούν σημαντικά, κάτι που θα επιδρούσε αρνητικότερα στο μεσοπρόθεσμα εισπραττόμενο έσοδο της Εταιρείας και στις αγοραίες αξίες των ακινήτων του χαρτοφυλακίου της. Οι τελευταίες θα μπορούσαν να επηρεαστούν ουσιαστικά και από μια πιθανή άνοδο των αγοραίων αποδόσεων («market yields») και των προεξοφλητικών επιτοκίων («discount rates») της αγοράς.

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 , 5 Μαΐου 2020**

**Οι δηλούντες**

**Ο Πρόεδρος ΔΣ**

**Ο Διευθύνων Σύμβουλος**

**Ο Διευθυντής Οικονομικών  
Υπηρεσιών και  
Προϊστάμενος Λογιστηρίου**

**Στυλιανός Ζαββός  
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνης  
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Δημήτριος Ιωαννίδης  
ΑΔΤ ΑΝ204652 - ΟΕΕ 38784**