



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

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2021 - 31/12/2021)**

Βάση του άρθρου 4 του Ν. 3556/30.04.2007

Μάρτιος 2022

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 2021	4
Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2021	
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	18
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Εισοδημάτων	19
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	20
Εταιρική Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	21
Εταιρική και Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	22
Σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων	
1. Γενικές πληροφορίες	23
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών	23
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	34
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης	37
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	38
6. Συμμετοχή σε θυγατρικές	40
7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	40
8. Λοιπές απαιτήσεις	42
9. Εμπορικές απαιτήσεις	43
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	43
11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά	43
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	44
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	44
14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	44
15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	45
16. Δαπάνες προσωπικού	46
17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	46
18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα	46
19. Φόροι	46
20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις	47
21. Μερίσματα	47
22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	47
23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	47
24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών	48
25. Κέρδη ανά μετοχή	48
26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	49

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

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της χρήσης που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES Α.Ε.Ε.Α.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο.

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

**Αθήνα, 28 Μαρτίου 2022
Οι δηλούντες**

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

**Πλάτων Μονοκρούσος
ΑΔΤ ΑΚ 061313**

Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επί της Ετήσιας Ενοποιημένης και Εταιρικής Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στη χρήση από 1.1 έως 31.12.2021. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Ν.4548/2018 όπως ισχύει, των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Ετήσια Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ετήσια Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

«Η Εταιρεία ως ΑΕΕΑΠ διέπεται από συγκεκριμένο θεσμικό πλαίσιο, σύμφωνα με το οποίο: α) απαιτείται περιοδική αποτίμηση των ακινήτων του Ομίλου από Ανεξάρτητους Πιστοποιημένους Εκτιμητές β) απαιτείται αποτίμηση της αξίας των ακινήτων προ απόκτησης ή προ πώλησης από Πιστοποιημένους Εκτιμητές γ) η αξία κάθε ακινήτου πρέπει να είναι κατώτερη του 25% της αξίας του συνόλου των επενδύσεων της. Επιπλέον, οι επενδύσεις της εταιρείας σε ακίνητη περιουσία καθώς και δικαιώματα, μετοχές, ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 & 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, θα πρέπει να υπερβαίνει κατ' ελάχιστο το 80% του ενεργητικού της. Ως εκ τούτου, το καθεστώς αυτό συμβάλλει σημαντικά στην αποφυγή ή ακόμα και στην έγκαιρη αντιμετώπιση των σχετικών κινδύνων.

Η Εταιρεία έχει αναπροσαρμόσει τα επενδυτικά της σχέδια προκειμένου να διασφαλίσει επενδυτικές επιλογές που θα εξασφαλίσουν τα συμφέροντα των μετόχων και παράλληλα θα της επιτρέψουν στο άμεσο μέλλον να επιτύχει τα ποσοστά όπως αναφέρονται στην προηγούμενη παράγραφο.

Επιπλέον, σύμφωνα με την με αριθμό 3/940/15.12.2021 Απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, χορηγήθηκε, η άδεια για την παράταση της προθεσμίας εισαγωγής των μετοχών της εταιρείας, στο Χρηματιστήριο Αθηνών, μέχρι και την 14η Δεκεμβρίου 2022.»

Στις 31.12.2021, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε τρία ακίνητα καθώς και το σύνολο των εταιρικών μεριδίων της Εταιρείας «ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», η οποία από 31.5.2019 ανήκει στον Όμιλο. Συνολικά, την 31.12.2021, ο Όμιλος διέθετε 9 ακίνητα, από τα οποία 8 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2021, με τη συνολική τους αξία την 31.12.2021 να φτάνει τις 83.605 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 66.800 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 31.12.2021 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρείας την 31.12.2021 ανήλθαν σε 32.195 χιλιάδες ευρώ και 29.463 χιλιάδες ευρώ έναντι 32.199 χιλιάδων ευρώ και 29.844 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2020, ενώ τόσο ο Όμιλος όσο και η Εταιρεία, δεν έχουν δανεισμό.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 31.12.2021, ανήλθαν σε 5.014 χιλιάδες ευρώ και για την Εταιρεία σε 4.250 χιλιάδες ευρώ, οριακά αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 31.12.2021 ανήλθε σε 1.937 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας σε 1.872 χιλιάδες ευρώ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε κέρδη ύψους 5.370 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.791 χιλιάδες ευρώ.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την χρήση του 2021 ανήλθε σε 121 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 5.245 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 101 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 4.689 χιλιάδες ευρώ.

Βασικοί Δείκτες

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

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	78,2	70,4
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €)		
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Κέρδη μετά από φόρους	5.245	2.897
Πλέον: Ζημιές / (Κέρδη) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-1.937	630
Πλέον: Αποσβέσεις	42	42
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	-	152
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	5	-189
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	3.355	3.532

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,097	1,076

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

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Με την πανδημία του COVID-19 σε εξέλιξη κατά τη διάρκεια του 2021, ο Όμιλος συνέχισε να τηρεί προσεκτική στάση. Επιτεύχθηκε η πλήρης εκμίσθωση των κενών χώρων σε ποιοτικούς ενοικιαστές και ως εκ τούτου η πληρότητα του χαρτοφυλακίου έφθασε το 100%.

Παράλληλα, η Εταιρεία και ο Όμιλος διατηρούν ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα ρευστότητας και δεν υφίσταται κάποια ένδειξη ότι η πανδημία θα επηρεάσει την απόδοση ή τη χρηματοοικονομική τους θέση στο άμεσο μέλλον.

Η Orilina Properties ΑΕΕΑΠ - ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος - πέραν των ανωτέρω, 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.

Παράλληλα με τις εξελίξεις του COVID-19, μια παγκόσμια ενεργειακή κρίση ξεκίνησε το 2021, χαρακτηριζόμενη από μια συνεχιζόμενη έλλειψη ενέργειας σε όλον τον κόσμο και την αλματώδη αύξηση των τιμών της. Στην Ελλάδα παρατηρήθηκε εκτόξευση του κόστους του ηλεκτρικού ρεύματος, ενώ η τιμή του φυσικού αερίου βρίσκεται στο υψηλότερο επίπεδο όλων των εποχών. Η δραστηριότητα και τα αποτελέσματα του Ομίλου δεν αναμένεται να επηρεαστούν από την τρέχουσα ενεργειακή κρίση.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 31^η Δεκεμβρίου 2021)

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 31.12.2021.

Ίδιες μετοχές

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 31.12.2021.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Το 2021 αποτέλεσε μια ιδιαίζουσα χρονιά, αφού η πανδημία συνέχισε να επηρεάζει τόσο την οικονομία όσο και την κτηματαγορά. Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας επέδειξαν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών συγκριτικά με άλλους τύπους ακινήτων, σε όρους μισθωτικών αξιών, πληρότητας και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίστηκε

θετικά στα Ομιλικά αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες.

Για το 2022, εφόσον δεν υπάρξει κάποια αναπάντεχα αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα Ομιλικά αποτελέσματα δεν φαίνεται να επηρεάζονται περαιτέρω δυσμενώς από την πανδημία. Παρόλα αυτά, κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική κατάσταση του Ομίλου θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες - και εκτός ελέγχου του - εξελίξεις, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας.

Τα κεφάλαια του Ταμείου Ανάκαμψης αναμένεται να διαδραματίσουν καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη των τοπικών επιχειρηματικών δεδομένων. Επίσης, οι εκτιμώμενοι ρυθμοί ανάπτυξης της Χώρας για τα έτη 2022-2023 δημιουργούν σοβαρές προϋποθέσεις επανάκτησης του χαμένου, λόγω COVID-19, εδάφους στον τομέα της ακίνητης περιουσίας, πάντα υπό το πρίσμα των νέων τάσεων. Η παρατεταμένη υγειονομική κρίση δημιούργησε νέα δεδομένα και επέφερε αλλαγές στις συνήθειες των χρηστών των χώρων.

Ανησυχητικό πλέον χαρακτηριστικό διεθνώς αποτελεί ο υψηλός πληθωρισμός, με τα ακίνητα όμως να αποτελούν μια από τις σημαντικότερες επιλογές πολλών επενδυτών που αναζητούν επενδυτικά εργαλεία πληθωριστικής προστασίας.

Οι πρόσφατες δυσάρεστες εξελίξεις στις σχέσεις Ρωσίας – Ουκρανίας έχουν σαφώς αυξήσει την αβεβαιότητα σχετικά με τις τιμές ενέργειες και συντελούν σε περαιτέρω πληθωριστικές πιέσεις.

Σε επίπεδο Ομίλου, τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν, στη συντριπτική τους πλειονότητα, κάλυψη έναντι του Δείκτη Τιμών Καταναλωτή. Επιπρόσθετα, η Orilina Properties ΑΕΕΑΠ λαμβάνει υπόψη της τη μεγάλη αύξηση του κόστους κατασκευής και ανάπτυξης ακινήτων, κατά την αξιολόγηση όλων των προτεινόμενων σε αυτήν νέων εγχειρημάτων. Αναλύει αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην κτηματαγορά όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογεί τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά του στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €32 εκατ.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι ταξινομούνται στις ακόλουθες βασικές κατηγορίες:

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, καθώς το σύνολο των συναλλαγών του διεξάγεται σε Ευρώ.

ii) Κίνδυνος τιμών: Ο Όμιλος εκτίθεται σε κίνδυνο από τη μεταβολή των τιμών όπως ο κίνδυνος τιμής ακινήτων, καθώς και ο κίνδυνος μίσθωσης ακινήτων.

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από συμβόλαια μίσθωσης ακίνητης περιουσίας. Ο πιστωτικός κίνδυνος εξειδικεύεται ως κίνδυνος μισθωτή που συνίσταται στην αθέτηση υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων - μισθωτών να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Δεν αναμένονται ζημίες καθώς οι συναλλαγές του Ομίλου με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστέρησης 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 του. Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση του Ομίλου σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Σκοπός του Ομίλου κατά τη διαχείριση των κεφαλαίων είναι η διασφάλιση της ικανότητάς του να συνεχίσει τη δραστηριότητά του 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.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

- OPH Investments LP, Μοναδικός Μέτοχος (100%) της ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.
- ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ, 100% θυγατρική.

Κατά την τρέχουσα χρήση, δεν υπήρξαν συναλλαγές με τα παραπάνω συνδεδεμένα πρόσωπα, ούτε και μεταξύ τους υπόλοιπα κατά την 31.12.2021. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 502.498 ευρώ, ενώ οι λοιπές αμοιβές στα μέλη της Διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 29.856 ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

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

Τα μερίσματα που διανέμονται στους μετόχους αναγνωρίζονται σαν υποχρέωση τη χρονική στιγμή κατά την οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Την 10.09.2021, η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2020 ύψους 3.014.803 ευρώ το οποίο καταβλήθηκε την 04.10.2021.

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 31.12.2021 απασχολούσαν 2 άτομα.

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

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

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

β) Σεβασμός των δικαιωμάτων των εργαζόμενων και συνδικαλιστική ελευθερία

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

γ) Υγιεινή και ασφάλεια στην εργασία

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

δ) Συστήματα εκπαίδευσης, τρόπος προαγωγών κτλ.

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

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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

Η περιβαλλοντική πολιτική της Εταιρείας εστιάζεται στα ακόλουθα:

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

α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον

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

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

- Ανακύκλωση μελανιών εκτυπωτών

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

Δεν συντρέχει τέτοια περίπτωση

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

1) Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

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

2) Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

3) Σημαντικές άμεσες συμμετοχές

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

4) Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

5) Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν υφίστανται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου των μετοχών της Εταιρείας.

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

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

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

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

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

Δεν υφίσταται εν ισχύ απόφαση της Γενικής Συνέλευσης για απόκτηση ιδίων μετοχών σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 49 του Ν. 4548/2018.

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

Δεν υφίσταται τέτοιου είδους συμφωνία.

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

Δεν υφίστανται τέτοιους είδους συμφωνίες.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

i. Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης

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

Η Εταιρική Διακυβέρνηση είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας www.orilina.com (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση).

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, αρτιότητας, λειτουργικότητας και αποτελεσματικότητας του συστήματος εταιρικής διακυβέρνησης.

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

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

Επιπροσθέτως, κατά τη σύνταξη του ΕΚΛ έχουν ληφθεί υπόψη οι σχετικές απαιτήσεις της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως αυτές ορίζονται και στην Εγκύκλιο αρ. 43. Ο ΕΚΛ εφαρμόζεται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών, τα στελέχη, καθώς και όλο το προσωπικό της όλο το προσωπικό της Εταιρείας.

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

Οργανωτική δομή

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.

Η οργανωτική δομή είναι αναρτημένη στον ιστότοπο της Εταιρείας www.orilina.com (ενότητα: Η Εταιρία / Εταιρική Διακυβέρνηση/Οργανόγραμμα).

Καθήκοντα και αρμοδιότητες

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

Πληροφοριακά συστήματα

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

Σχεδιασμός και παρακολούθηση

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

Λογιστικό πρόγραμμα

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

Εταιρείες που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση

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

Πλαίσιο εσωτερικού ελέγχου

Η Εταιρεία διαθέτει επιτροπή ελέγχου (στο εξής η «Επιτροπή Ελέγχου»), η οποία, κατά κανόνα, 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, ήτοι κατ' ελάχιστο, μία φορά, εντός εκάστου ημερολογιακού τριμήνου. Επιπρόσθετες συνεδριάσεις είναι πιθανό να διεξαχθούν, εάν αυτό κριθεί απαραίτητο.

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

- 1) Πλάτων Μονοκρούσος και
- 2) 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.

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.

Η Εταιρεία μέσω των διαδικασιών που εφαρμόζει διασφαλίζει ότι οι κίνδυνοι οι οποίοι συνδέονται με κάθε επενδυτική θέση της καθώς και η συνολική τους επίδραση στο

χαρτοφυλάκιο της μπορούν να αναγνωρίζονται, να μετρώνται, να τίθενται υπό διαχείριση και να παρακολουθούνται κατάλληλα σε συνεχή βάση, μεταξύ άλλων μέσω της χρήσης κατάλληλων διαδικασιών μέτρησης κινδύνων σε ακραίες καταστάσεις (stress testing).

Το ΔΣ της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την υιοθέτηση της 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.

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

Τρόπος Λειτουργίας Δ.Σ.

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

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

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

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.

Το ΔΣ βρίσκεται σε απαρτία και συνεδριάζει εγκύρως όταν είναι παρόντες ή αντιπροσωπεύονται οι **μισοί συν ένας** σύμβουλοι, (το τυχόν κλάσμα παραλείπεται). **Ουδέποτε** όμως ο αριθμός των **παρόντων ή αντιπροσωπευόμενων** συμβούλων **μπορεί να είναι μικρότερος των τριών (3)**. 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. Στυλιανό Ζαββό, Πρόεδρο – Μη εκτελεστικό Μέλος
2. Πλάτων Μονοκρούσο, Αντιπρόεδρο – Μη εκτελεστικό Μέλος
3. Ναούμα Τζήκα, Αντιπρόεδρο – Εκτελεστικό Μέλος
4. Μάριο Αποστολίνα, Διευθύνοντα Σύμβουλο – Εκτελεστικό Μέλος
5. Αλέξανδρο Σαμαράς, Μη Εκτελεστικό Μέλος
6. Τρύφων Νάτση, Μη Εκτελεστικό Μέλος
7. Δέσποινα Παντοπούλου, Μη Εκτελεστικό Μέλος
8. Μιράντα Ξαφά, Ανεξάρτητο - Μη Εκτελεστικό Μέλος

Επιτροπή Αποδοχών

Η Επιτροπή Αποδοχών αποτελείται, κατά κανόνα, 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.

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

- 1) Μιράντα Ξαφά, ως Πρόεδρος
- 2) Πλάτων Μονοκρούσος και
- 3) Δέσποινα Παντοπούλου

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 συνδεδόμενων με την απόδοση συστημάτων αποδοχών, των συνταξιοδοτικών ρυθμίσεων και των αποζημιώσεων λήξης της εργασιακής σχέσης. Οι προτάσεις σχετικά με τα συνδεδόμενα 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 έξι (6) 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.

Η Επενδυτική Επιτροπή, απαρτίζεται από τους:

- 1) Τρύφων Νάτση, Πρόεδρο,
- 2) Δέσποινα Παντοπούλου, Μέλος
- 3) Ναούμα Τζήκα, Μέλος
- 4) Πλάτων Μονοκρούσο, Μέλος
- 5) Στυλιανό Ζαββό, Μέλος
- 6) Georgi Veltchev, 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 οποιας δραστηριότητας, οι δε αποφάσεις και προτάσεις της Επενδυτικής Επιτροπής κινούνται πάντα εντός του πλαισίου που ορίζεται βάσει της εγκεκριμένης επενδυτικής στρατηγικής.

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, 28 Μαρτίου 2022
Οι δηλούντες**

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

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



ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

ΓΙΑ ΤΗΝ ΧΡΗΣΗ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ

31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	169.281	175.203	19.927	24.323
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης		-	29.526	-	29.526
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	83.605.000	81.490.000	66.800.000	64.900.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	14.055.066	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	8	170.798	170.798	170.223	170.223
		83.945.079	81.865.527	81.045.216	79.179.138
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	409.811	247.580	409.728	223.075
Λοιπές απαιτήσεις	8	33.726	16.382	7.664	10.795
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	32.195.302	32.198.465	29.462.610	29.843.581
		32.638.838	32.462.427	29.880.001	30.077.451
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		116.583.918	114.327.954	110.925.218	109.256.590
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Ίδια κεφάλαια και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Τακτικό αποθεματικό		230.065	205.554	-	-
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		10.159	5.079	-	-
Κέρδη εις νέο		9.929.792	7.723.027	4.797.893	3.123.549
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		115.170.015	112.933.660	109.797.893	108.123.549
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	997.639	933.325	847.654	773.340
		997.639	933.325	847.654	773.340
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	355.583	369.228	228.832	277.525
Υποχρεώσεις μισθώσεων		-	32.133	-	32.133
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	20	60.681	59.609	50.839	50.042
		416.264	460.970	279.671	359.701
Σύνολο υποχρεώσεων		1.413.902	1.394.294	1.127.325	1.133.040
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		116.583.918	114.327.954	110.925.218	109.256.590

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	5.014.137	4.901.481	4.250.274	4.201.955
		5.014.137	4.901.481	4.250.274	4.201.955
Άλλα έσοδα		12.420	98.839	12.420	98.839
Κέρδη/ (Ζημίες) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	1.936.824	-629.573	1.871.630	-666.176
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	-824.099	-534.098	-700.213	-450.943
Δαπάνες προσωπικού	16	-296.380	-325.711	-296.380	-325.711
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	17	-429.317	-490.980	-311.054	-414.540
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-42.039	-41.961	-33.922	-33.593
Λοιπά έξοδα	9	-1.385	-152.238	-1.385	-152.238
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		5.370.160	2.825.759	4.791.370	2.257.592
Χρηματοοικονομικά έσοδα	18	763	193.357	124	193.323
Χρηματοοικονομικά έξοδα	18	-5.830	-4.461	-1.225	-3.833
Κέρδη προ φόρων		5.365.092	3.014.655	4.790.270	2.447.083
Φόρος	19	-120.524	-117.330	-101.123	-98.455
Κέρδη μετά από φόρους		5.244.568	2.897.325	4.689.146	2.348.627
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		6.591	6.591	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη μετά από φόρους		5.251.159	2.903.916	4.689.146	2.348.627
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους (σε €)					
Βασικά & μειωμένα		0,0499	0,0276	0,0447	0,0224

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	Τακτικό αποθεματικό	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		105.000.000	-	179.949	6.398.537	111.578.486
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	2.897.325	2.897.325
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας παγίων		-	6.591	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	25.605	-25.605	-
Μέρισμα χρήσης 2019		-	-	-	-1.546.958	-1.546.958
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο		-	-1.512	-	1.512	-
Διορθώσεις λαθών προηγούμενων ετών		-	-	-	-1.784	-1.784
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11	105.000.000	5.079	205.554	7.723.027	112.933.660
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		105.000.000	5.079	205.554	7.723.027	112.933.660
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	-	5.244.568	5.244.568
Διαφορά από αναπροσαρμογή αξίας παγίων		-	6.591	-	-	6.591
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού		-	-	24.511	-24.511	-
Μέρισμα χρήσης 2020		-	-	-	-3.014.803	-3.014.803
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία στα κέρδη εις νέο		-	-1.512	-	1.512	-
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	11	105.000.000	10.159	230.065	9.929.792	115.170.015

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020		105.000.000	2.321.880	107.321.880
Κέρδη μετά από φόρους		-	2.348.627	2.348.627
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού				
Μέρισμα χρήσης 2019		-	-1.546.958	-1.546.958
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2020	11	105.000.000	3.123.549	108.123.549
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2021		105.000.000	3.123.549	108.123.549
Κέρδη μετά από φόρους		-	4.689.146	4.689.146
Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού				
Μέρισμα χρήσης 2020		-	-3.014.803	-3.014.803
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2021	11	105.000.000	4.797.893	109.797.893

Οι σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

(ποσά σε €)

	Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
		01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020	01.01.2021 - 31.12.2021	01.01.2020 - 31.12.2020
<u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u>					
Κέρδη προ φόρων		5.365.092	3.014.655	4.790.270	2.447.083
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>					
Αποσβέσεις παγίων περιουσιακών στοιχείων	7	12.531	12.731	4.396	4.363
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης	7	29.526	29.231	29.526	29.231
Λοιπά Έξοδα/Προβλέψεις (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	1.385 -1.936.824	152.238 629.573	1.385 -1.871.630	152.238 666.176
Έσοδα από τόκους		-763	-193.357	-124	-193.323
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		5.830	4.461	1.225	3.833
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες :</u>					
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-179.574	-81.876	-183.521	-51.800
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		49.283	301.197	24.235	249.116
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-5.139	-2.710	-534	-2.081
Καταβλημένοι φόροι		-119.452	-120.233	-100.326	-95.986
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		3.221.878	3.745.909	2.694.902	3.208.849
<u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u>					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		-	-1.980	-	-1.980
Αγορές και βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	5	- 178.176	-26.454.573	-28.730	-26.416.176
Τόκοι εισπραχθέντες		763	193.357	124	193.323
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-177.414	-26.263.195	-28.246	-26.224.833
<u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u>					
Καταβολές υποχρέωσης μίσθωσης		-32.823	-28.080	-32.823	-28.080
Πληρωμή μερίσματος		-3.014.803	-1.546.958	-3.014.803	-1.546.958
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-3.047.627	-1.575.038	-3.047.627	-1.575.038
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		-3.163	-24.092.324	-380.971	-24.591.022
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		32.198.465	56.290.789	29.843.581	54.434.602
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		32.195.302	32.198.465	29.462.610	29.843.581

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

1. Γενικές πληροφορίες

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

Η Εταιρεία έλαβε άδεια λειτουργίας ως Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς στις 6 Νοεμβρίου 2018, με την αριθ. 5/831/06.11.2018 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της και συστάθηκε την 14.12.2018.

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

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

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

Την 31.12.2021, η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

Στυλιανός Ζαββός – Πρόεδρος & Μη εκτελεστικό μέλος
Ναούμα Τζήκα – Αντιπρόεδρος & Εκτελεστικό μέλος
Πλάτων Μονοκρούσος - Αντιπρόεδρος & Μη εκτελεστικό μέλος
Μάριος Αποστολίνας – Διευθύνων Σύμβουλος & Εκτελεστικό μέλος
Τρύφων Νάτσης, Μη εκτελεστικό μέλος
Δέσποινα Παντοπούλου , Μη εκτελεστικό μέλος
Μιράντα Ξαφά –Ανεξάρτητο - Μη εκτελεστικό μέλος
Αλέξανδρος Σαμαράς - Μη εκτελεστικό μέλος

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Μαρτίου 2022 και έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών πολιτικών

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης

Οι παρούσες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου, για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021, 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 τις ανάγκες 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 1.1.2021 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

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

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

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

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

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

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

Η τροποποίηση παρατείνει την εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης που δόθηκε για τις παραχωρήσεις σε ενοίκια κατά ένα έτος για να καλύψει τις μειώσεις στα ενοίκια που οφείλονται στις ή έως τις 30 Ιουνίου 2022. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

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

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

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες βάσει των δικαιωμάτων που είναι σε ισχύ στη λήξη της περιόδου

αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οντότητας ή από γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Επιπλέον, η τροποποίηση αποσαφηνίζει τη σημασία του όρου «διακανονισμός» μιας υποχρέωσης του ΔΛΠ 1. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

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

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

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

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

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

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

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

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

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

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

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

επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματες Ακίνητοποιήσεις»

Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 απαγορεύουν την αφαίρεση από το κόστος ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμών, τυχόν έσοδα από την πώληση παραγόμενων αντικειμένων ενώ τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία μεταβαίνουν στην τοποθεσία και τις συνθήκες που είναι απαραίτητες για αυτά, ώστε να είναι σε θέση να λειτουργούν με τον τρόπο που επιδιώκει η διοίκηση. Αντί αυτού, μια οικονομική οντότητα αναγνωρίζει τα έσοδα από την πώληση τέτοιων στοιχείων και το κόστος των παραγωγή αυτών των στοιχείων, στα αποτελέσματα. Εκτιμάται από τη Διοίκηση του Ομίλου ότι οι τροποποιήσεις δεν θα έχουν σημαντική επίδραση στην χρηματοοικονομική θέση ή/και στην χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου και της Εταιρείας.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά του στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €32 εκατ.

Θυγατρικές

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

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

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

καθαρή αξία, κατά την ημερομηνία της εξαγοράς των περιουσιακών στοιχείων που αποκτήθηκαν και των υποχρεώσεων που αναλήφθηκαν υπερβαίνει το άθροισμα του τιμήματος που καταβλήθηκε, τυχόν μη ελεγχουσών συμμετοχών στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση και της εύλογης αξίας τυχόν προηγούμενης συμμετοχής στην εξαγοραζόμενη επιχείρηση, η διαφορά καταχωρείται άμεσα στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

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

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

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

Η Εταιρεία καταχωρεί τις επενδύσεις σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις στο κόστος κτήσης μείον τυχόν απομείωση (σημείωση 2.7). 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 εταιριών του Ομίλου επιμετρώνται βάσει του νομίσματος του πρωτεύοντος οικονομικού περιβάλλοντος, στο οποίο κάθε εταιρεία λειτουργεί («λειτουργικό νόμισμα»). Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ, που είναι το λειτουργικό νόμισμα και το νόμισμα παρουσίασης της μητρικής Εταιρείας.

(β) Συναλλαγές και υπόλοιπα

Προς το παρόν δεν γίνονται συναλλαγές σε ξένο νόμισμα.

(γ) Εταιρείες του Ομίλου

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των εταιριών 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, 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

(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.

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

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

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

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

Το κόστος του περιουσιακού στοιχείου με δικαίωμα χρήσης αποτελείται από:

- το ποσό της αρχικής επιμέτρησης της υποχρέωσης μίσθωσης

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

2.9 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)
- 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

Η Εταιρεία φορολογείται σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας 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 σε 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 του, πλέον των διαθεσίμων του, και όχι βάσει των κερδών του, 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 κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές και αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά. Ο Όμιλος προσδιορίζει τις υπηρεσίες αυτές ως ξεχωριστή υποχρέωση εκτέλεσης (“performance obligation”), για την οποία ο Όμιλος έχει αξιολογήσει πως δρα ως αντιπρόσωπος (“agent”). Κατά συνέπεια, τα έσοδα από την επανατιμολόγηση κοινοχρήστων παρουσιάζονται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

Ο Όμιλος εκτίθεται σε ορισμένους χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κίνδυνο αγοράς (συναλλαγματικό κίνδυνο, κίνδυνο τιμών και κίνδυνο ταμειακών ροών από μεταβολές επιτοκίων), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι σχετίζονται με τα παρακάτω χρηματοοικονομικά μέσα: εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, υποχρεώσεις μίσθωσης, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

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

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

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

Ταμειακά διαθέσιμα

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

Η καλή διαχείριση των διαθεσίμων, η υγιής χρηματοοικονομική διάρθρωση και η προσεκτική επιλογή των επενδυτικών κινήσεων θα εξασφαλίσει έγκαιρα στον Όμιλο την αναγκαία ρευστότητα για τις λειτουργίες της.

Η ρευστότητα του Ομίλου παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στους παρακάτω πίνακες ομαδοποιούνται οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την ημερομηνία λήξης τους. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι μη προεξοφλημένες συμβατικές ταμειακές ροές.

Χρήση 2021

Ο Όμιλος

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	321.582	-	-	-	321.582
Εγγυήσεις	34.000	31.030	889.624	76.985	1.031.639
	355.582	31.030	889.624	76.985	1.353.221

Η Εταιρεία

	Μέχρι 1 έτος	1 έως 2 έτη	2 έως 5 έτη	πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	204.832	-	-	-	204.832
Εγγυήσεις	24.000	31.030	765.624	51.000	871.654
	228.832	31.030	765.624	51.000	1.076.486

Χρήση 2020

Ο Όμιλος

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

Η Εταιρεία

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

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 με 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 υπόψη του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

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

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	81.490.000	55.665.000	64.900.000	39.150.000
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	-	26.416.176	-	26.416.176
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	178.176	38.397	28.370	-
Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	1.936.824	-629.573	1.871.630	-666.176
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	83.605.000	81.490.000	66.800.000	64.900.000

Η Εταιρεία ξεκίνησε την επενδυτική της δραστηριότητα την 14η Δεκεμβρίου 2018, ότε και συστήθηκε. Οι επενδύσεις της Εταιρείας σε ακίνητη περιουσία καθώς και δικαιώματα, μετοχές, ή μερίδια σε ακίνητη περιουσία, κατά την έννοια των παραγράφων 2 & 3 του άρθρου 22 του Ν. 2778/1999, όπως αυτός τροποποιήθηκε και ισχύει σήμερα, ανέρχονται στο 72,89% του ενεργητικού της.

Η Εταιρεία διαθέτει άμεσα επενδυτικά σχέδια, τα οποία θα της επιτρέψουν, οι επενδύσεις της σε ακίνητη περιουσία, να ανέλθουν, τουλάχιστον σε ποσοστό 80% του ενεργητικού της, ως ο νόμος ορίζει ενώ παράλληλα θα έχει ως αποτέλεσμα η αξία του κάθε ακινήτου να είναι μικρότερη σε ποσοστό του 25% του συνόλου των επενδύσεων.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων της Εταιρείας και του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31^η Δεκεμβρίου 2021, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., ήτοι την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.».

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

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η εύλογη αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 31.12.2021 για τον Όμιλο, έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	48.901.335 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	258.296 €	7,00% - 8,75%	5,50% - 7,50%
Γραφεία	33.748.665 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	220.411 €	7,50% - 9,25%	6,75% - 8,00%
Γραφεία	1.100.000 €	50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% υπολειματική και συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	83.605.000 €				

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	33.431.335 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	178.619 €	7,50% - 8,75%	6,25% - 7,50%
Γραφεία	33.368.665 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	218.790 €	8,75% - 9,25%	7,50% - 7,75%
Σύνολο	66.800.000 €				

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

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

Ανάλυση ευαισθησίας

Διενεργήθηκε ανάλυση ευαισθησίας για όλα τα επενδυτικά ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας ως προς το επιτόκιο προεξόφλησης. Την 31.12.2021, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου θα ήταν κατά 1.884.542€ αυξημένη / 1.813.951€ μειωμένη.

Αντίστοιχα για την Εταιρεία, αν το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε στις αποτιμήσεις εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων ήταν μειωμένο/αυξημένο κατά 5%, η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας την 31.12.2021, θα ήταν κατά 1.541.683€ αυξημένη / 1.483.242€ μειωμένη.

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

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	31.12.2021
ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	14.055.066
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			14.055.066

Η εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων της θυγατρικής κατά την 31.12.2021 ανήλθε στις 16.805 χιλιάδες ευρώ και του ενσώματου παγίου σε 145 χιλιάδες ευρώ.

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Όμιλος

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2020	156.851	40.625	91.744	289.220
Προσθήκες	-	1.980	-	1.980
Μειώσεις	-	-17	-3.757	-3.774
31 Δεκεμβρίου 2020	156.851	42.588	87.987	287.426
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2020	11.851	6.262	30.581	48.695
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	6.140	29.231	41.961
Μειώσεις	-	-17	-1.351	-1.368
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-6.591	-	-	-6.591
31 Δεκεμβρίου 2020	11.851	12.384	58.461	82.697
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2020	145.000	30.203	29.526	204.729

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2021	156.851	52.906	87.987	297.744
Προσθήκες	-	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	156.851	52.906	87.987	297.744
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2021	11.851	22.702	58.461	93.015
Αποσβέσεις χρήσης	6.591	5.922	29.526	42.039
Μειώσεις	-	-	-	-
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-6.591	-	-	-6.591
31 Δεκεμβρίου 2021	11.851	28.624	87.987	128.463
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	145.000	24.281	-	169.281

Εταιρεία

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

<u>Κόστος</u>	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά</u>	<u>Σύνολο</u>
			<u>στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	
1 Ιανουαρίου 2021	-	32.102	87.987	120.090
Προσθήκες	-	-	-	-
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	32.102	87.987	120.090
<u>Συσσωρευμένες Αποσβέσεις</u>				
1 Ιανουαρίου 2021	-	7.780	58.461	66.241
Αποσβέσεις χρήσης	-	4.396	29.526	33.922
Μειώσεις	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2021	-	12.175	87.987	100.163
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2021	-	19.927	-	19.927

Όσον αφορά το ακίνητο της θυγατρικής στην οδό Τσιμισκή 42 στη Θεσσαλονίκη, έγινε αποτίμηση Εύλογης Αξίας με ημερομηνία αναφοράς την 31.12.2021 στα 145.000€, από Ανεξάρτητο Ορκωτό Εκτιμητή, ενταγμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών, με εμπειρία στην πραγματοποίηση τέτοιων εκτιμήσεων.

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

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

<u>Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Εγγυήσεις	20.798	20.798	20.223	20.223
Επιταγές εισπρακτέες	150.000	150.000	150.000	150.000
ΣΥΝΟΛΑ	170.798	170.798	170.223	170.223

<u>Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις</u>	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Έξοδα επόμενων χρήσεων	7.598	10.795	7.598	10.795
Λοιπές Απαιτήσεις	26.127	5.587	66	-
ΣΥΝΟΛΑ	33.726	16.382	7.664	10.795

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	345.727	204.622	345.644	193.364
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	216.202	195.075	216.202	181.829
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-152.118	-152.118	-152.118	-152.118
ΣΥΝΟΛΑ	409.811	247.580	409.728	223.075

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

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ταμείο	6.045	5.375	809	139
Καταθέσεις όψεως	32.189.257	32.193.090	29.461.801	29.843.442
ΣΥΝΟΛΑ	32.195.302	32.198.465	29.462.610	29.843.581

11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά

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

Την 31^η Δεκεμβρίου 2021 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών. Ο μοναδικός μέτοχος της Εταιρείας είναι η OPH Investments LP η οποία έχει έδρα της Αγγλονορμανδικές Νήσους Τζέρσεϊ και η οποία κατέχει το 100% των μετοχών.

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	997.639	933.325	847.654	773.340
ΣΥΝΟΛΑ	997.639	933.325	847.654	773.340

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Προμηθευτές	32.316	74.579	9.947	58.029
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	197.973	161.681	157.576	125.017
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	17.781	4.612	1.661	4.612
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	34.000	65.292	24.000	65.292
Λοιπές υποχρεώσεις	35.648	37.822	35.648	24.576
ΣΥΝΟΛΑ	355.583	369.228	228.832	277.525

14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Καταστήματα	2.815.439	2.533.676	2.068.377	1.849.554
Γραφεία	2.198.697	2.367.805	2.181.897	2.352.401
	5.014.137	4.901.481	4.250.274	4.201.955

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις. Ο Όμιλος έλαβε μέσα στη χρήση ποσό 115 χιλ. € ως κρατική ενίσχυση έναντι των μειώσεων των μισθωμάτων ποσού 255 χιλ € λόγω της πανδημίας COVID-19.

Το ποσό αυτό αποτυπώνεται στο κονδύλιο Έσοδα από Μισθώματα Επενδυτικών Ακινήτων της Κατάστασης Αποτελεσμάτων.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών συμβατικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

Εταιρεία

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μέχρι 1 έτος	4.283.341	3.886.860
Από 2 μέχρι και 5 έτη	10.290.921	11.659.526
Περισσότερο από 5 έτη	807.472	495.568
ΣΥΝΟΛΑ	15.381.733	16.041.954

Όμιλος

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
Μέχρι 1 έτος	5.157.751	4.747.638
Από 2 μέχρι και 5 έτη	13.014.228	14.670.519
Περισσότερο από 5 έτη	3.852.517	3.594.928
ΣΥΝΟΛΑ	22.024.496	23.013.084

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα*Ποσά σε Ευρώ*

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>01.01-31.12.2021</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>	<u>01.01-31.12.2021</u>	<u>01.01-31.12.2020</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	662.507	632.576	662.507	632.576
Αμοιβές εκτιμητών	86.840	25.705	45.300	20.125
Ασφάλιστρα	61.671	44.661	55.724	44.295
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	730.904	566.652	730.536	566.255
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	443.284	327.668	367.554	251.939
Φόροι - τέλη	279.463	256.633	279.160	256.356
Λοιπά έξοδα	98.534	119.319	98.534	118.513
Μεσιτείες ακινήτων	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	2.363.202	1.973.214	2.239.315	1.890.059
<i>(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών</i>	1.539.102	1.439.116	1.539.102	1.439.116
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	824.099	534.098	700.213	450.943

Το ποσό των 1.539.102 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινόχρηστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και παρουσιάζεται σε καθαρή βάση με τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

16. Δαπάνες προσωπικού

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Τακτικές αποδοχές	264.011	286.904	264.011	286.904
Εργοδοτικές εισφορές	32.290	38.808	32.290	38.808
ΣΥΝΟΛΑ	296.300	325.711	296.300	325.711

Ο αριθμός του προσωπικού του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την 31.12.2021 ήταν 2 άτομα και δεν παρουσίασε μεταβολή σε σχέση με την 31.12.2020

17. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>	<u>01.01- 31.12.2021</u>	<u>01.01- 31.12.2020</u>
Αμοιβές τρίτων	344.246	333.905	231.530	261.440
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	-	4.167	-	4.167
Παροχές Τρίτων	17.898	30.681	16.446	29.173
Φόροι - τέλη	12.502	84.191	10.380	83.631
Διάφορα έξοδα	54.672	38.036	52.697	36.130
ΣΥΝΟΛΑ	429.317	490.980	311.054	414.540

18. Χρηματοοικονομικά έσοδα και έξοδα

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

19. Φόροι

Η Εταιρεία και ο Όμιλος κατά το Α και Β εξάμηνο του 2021 φορολογήθηκαν σύμφωνα με την παράγρ. 3 του άρθρου 31 του Ν. 2778/1999, όπως έχει αντικατασταθεί από 1.6.2017 με την παράγρ. 2 του άρθρου 46 του Ν.4389/2016, η οποία αντικαταστάθηκε από 12.12.2019 με το άρθρο 53 του Ν.4646/2019, με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας προσαυξανομένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων.

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

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

20. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Κεφαλαιουχικές υποχρεώσεις

Δεν υπάρχουν κεφαλαιουχικές δαπάνες που έχουν αναληφθεί αλλά δεν έχουν εκτελεστεί κατά την 31.12.2021.

21. Μερίσματα

Η Γενική Συνέλευση θα αποφασίσει για την απόδοση μερισμάτων της χρήσης 2021 σύμφωνα με τα από το καταστατικό της Εταιρείας οριζόμενα.

22. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 502.498 ευρώ, ενώ οι λοιπές αμοιβές στα μέλη της Διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 29.856 ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

23. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

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

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

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

Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου της 31.12.2021.

Ανέλεγκτες Φορολογικά Χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Για την θυγατρική ξεκίνησε έλεγχος για την χρήση 2018 από την αρμόδια ΦΑΕ από τον οποίο (έλεγχος) εκτιμάται ότι δεν θα προκύψει φόρος. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2021. Για την χρήση 2021 η Εταιρεία καθώς και η θυγατρική της έχουν υπαχθεί στον έλεγχο φορολογικής συμμόρφωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013. Ο έλεγχος αυτός είναι σε εξέλιξη αλλά δεν αναμένονται ουσιαστικά ευρήματα μέχρι την ολοκλήρωση και την Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης.

Επίδικες υποθέσεις

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

24. Αμοιβές ορκωτών ελεγκτών λογιστών

Οι αμοιβές της εταιρείας Deloitte με έδρα την Ελλάδα για τις υπηρεσίες προς τον Όμιλο, παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

Ποσά σε Ευρώ

	31.12.2021	31.12.2020
Αμοιβές ελέγχου	32.000	32.000
Αμοιβές για άλλες υπηρεσίες διασφάλισης	2.000	2.000
Αμοιβές φορολογικού ελέγχου	12.000	12.000
ΣΥΝΟΛΑ	46.000	46.000

25. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020	01.01- 31.12.2021	01.01- 31.12.2020
Αποτελέσματα μετά από φόρους	5.244.568	2.897.325	4.689.146	2.348.627
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0499	0,0276	0,0447	0,0224

26. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2022

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2021, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και της θυγατρικής αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2021, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Αποτίμηση των Επενδύσεων σε Ακίνητα

Όπως αναλυτικά περιγράφεται στη σημείωση 2.6 των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η Εταιρεία και ο Όμιλος αποτιμούν τις επενδύσεις σε ακίνητα στην εύλογη αξία σύμφωνα με τις αρχές του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 40.

Σύμφωνα με τη Σημείωση 5 των οικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2021, η **εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα ανήλθε σε € 66,8 εκ. για την Εταιρεία και σε € 83,60 εκ. για τον Όμιλο** την εν λόγω ημερομηνία, ενώ τα κέρδη από την αναπροσαρμογή σε εύλογες αξίες των προαναφερθέντων επενδυτικών ακινήτων ανήλθαν σε € 1,87 εκατ. για την Εταιρεία και σε € 1,93 εκατ. για τον Όμιλο για τη χρήση 2021 και έχουν αναγνωριστεί στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.

Η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Για τη διενέργεια των παραδοχών και εκτιμήσεων αυτών η Διοίκηση της Εταιρείας χρησιμοποιεί ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές οι οποίοι προέβησαν στον υπολογισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της 31ης Δεκεμβρίου 2021.

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

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

- Καταγράψαμε και αξιολογήσαμε τη διαδικασία, την πολιτική και τη μεθοδολογία που χρησιμοποιεί η Διοίκηση για την αποτίμηση των επενδύσεων σε ακίνητα
- Λάβαμε τις αποτιμήσεις που διεξήχθησαν από ανεξάρτητους πιστοποιημένους εκτιμητές της Διοίκησης την 31 Δεκεμβρίου 2021 και εξετάσαμε αν οι εύλογες αξίες των ακινήτων όπως εμφανίζονται στις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις προκύπτουν από τις εκθέσεις αποτίμησης εύλογης αξίας των ανεξάρτητων εκτιμητών με ημερομηνία εκτίμησης την 31 Δεκεμβρίου 2021.
- Εξετάσαμε την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που παρείχε η Διοίκηση στους πιστοποιημένους εκτιμητές και χρησιμοποιήθηκαν για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας και της θυγατρικής της στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Τα δεδομένα αυτά αφορούσαν πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των επενδύσεων σε ακίνητα όπως προέρχονται από υπογεγραμμένα συμβόλαια ενοικίασης καθώς και άλλες πληροφορίες, συμπεριλαμβανομένων σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων, συμβάσεων και φορολογικών στοιχείων όπως η υποβληθείσα Βεβαίωση Δήλωσης Περιουσιακής Κατάστασης (Ε9) της Εταιρείας και της θυγατρικής της.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου

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

Πως αντιμετωπίστηκαν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου

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

Άλλες πληροφορίες

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

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

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

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

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

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

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

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

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

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

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

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

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

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

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2021.
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας, για την εταιρεία ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

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

3. Παροχή μη ελεγκτικών υπηρεσιών

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

Οι επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουμε παράσχει στην Εταιρεία και στη θυγατρική της, κατά τη διάρκεια της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2021 γνωστοποιούνται στη Σημείωση 24 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 10/09/2020 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Η χρήση που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι η δεύτερη χρονιά διορισμού μας, ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές, από τη γενική συνέλευση των μετόχων.

5. Κανονισμός Λειτουργίας

Η Εταιρεία διαθέτει Κανονισμό Λειτουργίας σύμφωνα με το περιεχόμενο που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 14 του Ν. 4706/2020.

Αθήνα, 29 Μαρτίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

A.M. ΣΟΕΛ 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού, 151 25 Μαρούσι

A.M. ΣΟΕΛ: Ε 120



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

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

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