



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2020 - 30/6/2020)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	2
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2020	3
ΈΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ.....	
ΈΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΈΚΘΕΣΗΣ	11
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	12
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	13
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	14
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ.....	15
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	16
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ	17
1. Γενικές πληροφορίες	17
2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών.....	18
3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	23
4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης.....	25
5. Επενδύσεις σε ακίνητα	26
6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	29
7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις	29
8. Λοιπές απαιτήσεις	31
9. Εμπορικές απαιτήσεις	31
10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	32
11. Μετοχικό Κεφάλαιο.....	33
12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	33
13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	34
14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	34
15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	35
16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα	35
17. Φόροι.....	36
18. Μερίσματα	36
19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις	37
21. Κέρδη ανά μετοχή.....	38
22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς	38

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020, καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΛΠ 34), όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του Ενεργητικού και Παθητικού, την Καθαρή Θέση και τα Αποτελέσματα Χρήσεως της «**ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.**», καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

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

Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

Στυλιανός Ζαββός

Μάριος Αποστολίνας

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 558124

ΑΔΤ ΑΝ 024492

ΑΔΤ ΑΝ 218946

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ
ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ
ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η
ΙΟΥΝΙΟΥ 2020
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)**

Η παρούσα Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής η «Έκθεση»), της Εταιρείας «ORILINA PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία» ή/και ο «Όμιλος»), αναφέρεται στην περίοδο από 1.1 έως 30.6.2020. Η Έκθεση συντάχθηκε και είναι εναρμονισμένη με τις σχετικές διατάξεις του Κ.Ν. 4548/2018 όπως ισχύει, την παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007 και τις αποφάσεις 1/434/3.7.2007 και 7/448/11.10.2007 της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Η Εξαμηνιαία Χρηματοοικονομική Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται αυτούσια μαζί με την Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση και τα λοιπά απαιτούμενα από το νόμο στοιχεία που αφορούν την περίοδο που έληξε την 30^η Ιουνίου 2020.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2020, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, μετά την απόκτηση ενός ακινήτου 10.330 τ.μ. στη Λ. Κηφισίας έναντι 26 εκ. ευρώ, 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 30.6.2020, ο Όμιλος διέθετε 9 ακίνητα, από τα οποία 8 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν μείωση στο πρώτο εξάμηνο του 2020, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2020 να φτάνει τις 81.625 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 65.000 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος προέβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.6.2020 ανέρχεται σε 145 χιλιάδες ευρώ.

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

Διαθέσιμα - Δανεισμός

Τα ταμειακά διαθέσιμα του Ομίλου την 30.06.2020 ανήλθαν σε € 32.002 χιλ. ευρώ ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε € 29.901 χιλ. ευρώ. Κατά την ίδια ημερομηνία, τόσο η Εταιρεία όσο και ο Όμιλος δεν διέθεταν κανενός είδους δανεισμό.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2020, ανήλθαν σε 2.342 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 2.023 χιλιάδες ευρώ.

Οι ζημιές από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2020 ανήλθαν σε 493 χιλιάδες ευρώ, ενώ αυτές της Εταιρείας ανήλθαν σε 566 χιλιάδες ευρώ.

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου την 30.06.2020 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 1.305 χιλιάδες ευρώ, ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 941 χιλιάδες ευρώ.

Χρηματοοικονομικά έσοδα & έξοδα

Τα χρηματοοικονομικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2020 ανήλθαν σε 170 χιλιάδες ευρώ.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας την 30.06.2020 ήταν μη-ουσιώδη.

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος του Ομίλου την 30.06.2020 ανήλθε σε 58 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.416 χιλιάδες ευρώ. Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 48 χιλιάδες ευρώ, διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 1.060 χιλιάδες ευρώ.

Βασικοί Δείκτες

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

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio)		
Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις	74,12	95,6

Βασικοί Δείκτες (συνέχεια)

	<u>30.06.2020</u>	<u>30.06.2019</u>
Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους	1.416	2.785
Πλέον: (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτ. ακινήτων σε εύλογες αξίες	493	-1.466
Πλέον: Αποσβέσεις	20	18
Πλέον: Προβλέψεις απομείωσης απαιτήσεων	77	0
Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα	-168	-306
Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.):	1.838	1.031

Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €)

	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.):	1,076	1,063

Σημαντικά γεγονότα κατά το Ά εξάμηνο του 2020

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

Η Orilina Properties ΑΕΕΑΠ, ως υπεύθυνος κοινωνικός εταίρος, πέραν των ανωτέρω μέτρων, έχει αναπτύξει μια σειρά από πρωτοβουλίες ευθυγραμμιζόμενη με τα πρωτόκολλα και τις συστάσεις των αρμόδιων αρχών, με βασική προτεραιότητα την ασφάλεια των εργαζομένων και τη διασφάλιση της επιχειρηματικής συνέχειας.

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

Μεταγενέστερα γεγονότα

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

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.6.2020.

Ίδιες μετοχές

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αποκτήσει ίδιες μετοχές.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

Προοπτικές για το Β' εξάμηνο του 2020

Το 2020 αποτελεί μια ιδιαίζουσα χρονιά. Η οικονομία και η κτηματαγορά επηρεάστηκε από τις επιπτώσεις της πανδημίας. Για το Β' εξάμηνο του 2020, εφόσον δεν υπάρξει κάποια περαιτέρω αρνητική εξέλιξη λόγω του COVID-19, τα αποτελέσματα του Ομίλου αναμένεται να διαμορφωθούν σε παρόμοια επίπεδα με αυτά του Α' εξαμήνου. Παρόλ'αυτά ο Όμιλος, στην παρούσα φάση δεν είναι εφικτό να ποσοτικοποιήσει τις ακριβείς επιπτώσεις. Κάθε πιθανή επίπτωση στην Χρηματοοικονομική του κατάσταση θα εξαρτηθεί από τις συνεχιζόμενες εξελίξεις, οι οποίες είναι εκτός του ελέγχου του, από τυχόν νέα μέτρα περιορισμού και αντιμετώπισης της πανδημίας αλλά και από την εφαρμογή των στρατηγικών ενίσχυσης της οικονομίας. Ο Όμιλος αναλύει αδιάληπτα κάθε νέο στοιχείο στην κτηματαγορά και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να επαναξιολογηί και να επαναπροσδιορίζει τα επενδυτικά του σχέδια και την επιχειρηματική του στρατηγική.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Αν και οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα, δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για τους ακόλουθους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα €31εκατ., ποσό που υπερκαλύπτει τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου και όλα τα έξοδα των ακινήτων του για πάνω από 10 χρόνια, έστω και με απολύτως μηδενικά έσοδα. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Ποσοστό 43% του μηνιαίου μισθώματος προέρχεται από γραφειακούς χώρους, έναν τομέα ακινήτων που επηρεάζεται λιγότερο, σε σύγκριση με τα εμπορικά καταστήματα, από τις επιπτώσεις του κορωνοϊού. Ένα 8% προέρχεται από μεικτής χρήσης ακίνητα.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα (συνέχεια)

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

Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, ο Όμιλος παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα ο Όμιλος δεν έχει προχωρήσει σε μειώσεις ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19.

Σημαντικοί κίνδυνοι που αντιμετωπίζει ο Όμιλος

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος έχει 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.

Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων (συνέχεια)

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Όλες οι συναλλαγές από και προς τα συνδεδεμένα μέρη γίνονται με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 29.191 ευρώ, ενώ οι αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 219.505 ευρώ. Δεν υπάρχουν απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη ενώ οι υποχρεώσεις ανέρχονται στα 10.856 ευρώ.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2020
Οι δηλούντες**

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

**Διευθύνων Σύμβουλος
Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή Προς τους Μετόχους της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία, της 30ης Ιουνίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

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

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν. 3556/2007, σε σχέση με την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 30 Σεπτεμβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΑ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Α. Ε.120



**MAKING AN
IMPACT THAT
MATTERS**
since 1845

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 Frangkokklisias & 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 of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”).

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.



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2020 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2020
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό					
Ενσώματα πάγια	7	179.661	179.363	27.986	26.706
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	7	45.872	61.162	45.872	61.162
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	81.625.000	55.665.000	65.000.000	39.150.000
Συμμετοχές σε θυγατρικές	6	-	-	14.055.066	14.055.066
Λοιπές απαιτήσεις	8	20.798	170.223	20.223	170.223
Σύνολο μη κυκλοφορούν ενεργητικού		81.871.331	56.075.749	79.149.147	53.463.157
Κυκλοφορούν ενεργητικό					
Εμπορικές απαιτήσεις	9	303.163	319.800	301.758	319.800
Λοιπές απαιτήσεις	8	165.814	12.807	165.796	14.509
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10	32.001.516	56.290.789	29.901.285	54.434.602
Σύνολο κυκλοφορούντος ενεργητικού		32.470.493	56.623.396	30.368.839	54.768.911
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		114.341.824	112.699.145	109.517.986	108.232.069
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Ίδια Κεφάλαια					
Μετοχικό κεφάλαιο	11	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία		32.619	30.079	-	-
Κέρδη/(Ζημίες) εις νέο		7.964.811	6.548.406	3.382.639	2.321.880
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		112.997.430	111.578.486	108.382.639	107.321.880
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις	12	906.340	496.370	772.340	486.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων		-	32.026	-	32.026
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		906.340	528.396	772.340	518.396
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	13	350.044	505.422	284.304	313.766
Υποχρεώσεις μισθώσεων		30.289	30.455	30.289	30.455
Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις	20	57.721	56.386	48.413	47.572
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		438.054	592.263	363.006	391.793
Σύνολο υποχρεώσεων		1.344.394	1.120.659	1.135.347	910.189
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		114.341.824	112.699.145	109.517.986	108.232.069

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία		
	01.01.2020 -	01.01.2019 -	01.01.2020 -	01.01.2019 -	
	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019	
Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων	14	2.341.636	1.157.277	2.022.941	1.096.240
Σύνολο Εσόδων		2.341.636	1.157.277	2.022.941	1.096.240
Άλλα έσοδα		84.682	-	84.682	-
(Ζημίες)/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	-493.233	1.466.001	-566.176	241.001
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα	15	-93.099	-331.583	-91.724	-255.853
Δαπάνες προσωπικού		-157.009	-45.569	-157.009	-44.790
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	16	-278.653	-432.757	-258.875	-430.731
Ζημιές από εκποίηση παγίων		-	-528	-	-528
Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων		-20.268	-17.764	-15.990	-16.724
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	973.070	-	-
Άλλα έξοδα		-79.007	-	-77.224	-
Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας		1.305.049	2.768.148	940.624	588.616
Χρηματοοικονομικά έσοδα		169.820	364.052	169.804	364.045
Χρηματοοικονομικά έξοδα		-1.499	-58.158	-1.255	-58.074
Κέρδη προ φόρων		1.473.370	3.074.042	1.109.173	894.586
Φόρος	17, 20	-57.721	-289.168	-48.413	-284.055
Κέρδη μετά από φόρους		1.415.649	2.784.874	1.060.759	610.531
Λοιπά συνολικά εισοδήματα:					
Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα:					
Αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	7	3.295	5.000	-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους		1.418.944	2.789.874	1.060.759	610.531
Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους					
Βασικά	21	0,0135	0,0265	0,0101	0,0058

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	11	105.000.000	-	-116.079	104.883.921
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	2.784.874	2.784.874
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	7	-	5.000	-	5.000
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019		105.000.000	5.000	2.668.795	107.673.795
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	11	105.000.000	30.079	6.548.406	111.578.486
Κέρδη μετά από φόρους		-	-	1.415.649	1.415.649
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	7	-	3.295	-	3.295
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο			-756	756	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020		105.000.000	32.619	7.964.811	112.997.430

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Σημ.	Μετοχικό Κεφάλαιο	(Ζημίες)/Κέρδη εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2019	11	105.000.000	-116.079	104.883.921
Κέρδη μετά από φόρους		-	610.531	610.531
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	7	-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019		105.000.000	494.452	105.494.452
Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2020	11	105.000.000	2.321.880	107.321.880
Κέρδη μετά από φόρους		-	1.060.759	1.060.759
Λοιπά συνολικά εισοδήματα	7	-	-	-
Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο		-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020		105.000.000	3.382.639	108.382.639

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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		01.01.2020 -	01.01.2019 -	01.01.2020 -	01.01.2019
		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2020	30.06.2019
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες					
Κέρδη προ φόρων		1.473.370	3.074.042	1.109.174	894.586
<u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u>					
Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	4.976	17.764	700	16.724
Αποσβέσεις Δικαιωμάτων χρήσης	7	15.291	0	15.291	0
Κέρδη από αγορά θυγατρικής		-	-973.070	-	-
Ζημιά από πώληση παγίων		-	528	-	528
Προβλέψεις	9	77.122	75.730	77.122	-
(Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	5	493.233	-1.466.001	566.176	-241.001
Έσοδα από τόκους		-169.820	-364.052	-169.804	-364.045
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		1.499	58.158	1.255	58.074
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		-64.067	-365.018	-60.367	-379.163
Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		222.401	819.197	224.315	820.172
Μείον :					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		-1.499	-58.158	-1.255	-58.074
Καταβλημένοι φόροι		-56.386	-10.697	-47.572	-10.697
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		1.996.120	808.422	1.715.035	737.103
Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες					
Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	7	-1.980	-121.226	-1.980	-121.226
Αγορές επενδυτικών ακινήτων	5	-26.416.176	-38.258.999	-26.416.176	-38.258.999
Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση	5	-37.057	-	-	-
Πωλήσεις παγίων στοιχείων		-	545	-	545
Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής)		-	-12.503.526	-	-14.055.066
Τόκοι εισπραχθέντες		169.820	364.052	169.804	364.045
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		-26.285.393	-50.519.154	-26.248.352	-52.070.701
Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες					
Καταβολή Μετοχικού Κεφαλαίου	11	-	46.857.200	-	46.857.200
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		-	46.857.200	-	46.857.200
Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης		-24.289.273	-2.853.532	-24.533.317	-4.476.398
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης		56.290.789	58.003.982	54.434.602	58.003.982
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης		32.001.516	55.150.450	29.901.285	53.527.585

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

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και της θυγατρικής της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2020. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε την 14.12.2018 και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι στην οδό Καρνεάδου 25, Αθήνα (Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000), Ελλάδα. Στην εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «ORH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσεϊ των Αγγλονορμανδικών νήσων.

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

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει διετή θητεία η οποία λήγει την 14 Δεκεμβρίου 2020 με παράταση μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική συνέλευση των Μετόχων που θα συγκληθεί μετά το τέλος της θητείας του. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Τακτική Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 28 Μαΐου 2020 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου έχει ως εξής:

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 29 Σεπτεμβρίου 2020 και έχει αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση www.orilina.com.

2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών

2.1 Βάση προετοιμασίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), και τις Διερμηνείες της Επιτροπής Διερμηνειών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34).

Τα ποσά απεικονίζονται σε ευρώ στρογγυλοποιημένα στην πλησιέστερη μονάδα εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

Οι 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 απαιτήσεων της αλλά και της ανάγκες του κεφαλαίου κίνησής της. Επιπρόσθετα οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι λογιστικές αρχές και μέθοδοι υπολογισμού που εφαρμόστηκαν κατά την κατάρτιση της Ενδιάμεσης Συνοπτικής Εταιρικής και Ενοποιημένης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης είναι συνεπείς με εκείνες της προηγούμενης χρήσης και της αντίστοιχης ενδιάμεσης περιόδου με εξαίρεση την υιοθέτηση των νέων προτύπων και διερμηνειών που αναφέρονται παρακάτω, η εφαρμογή των οποίων είναι υποχρεωτική για τις λογιστικές χρήσεις που ξεκινούν την 1 Ιανουαρίου 2020.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας. Αλλαγές στις παραδοχές ενδεχομένως να επηρεάσουν την αποτίμηση των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού καθώς και την αναγνώριση ενδεχόμενων υποχρεώσεων. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς.

Ο όμιλος δεν προέβη σε πρόωρη εφαρμογή κάποιου ΔΠΧΑ.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2020 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρηματοοικονομική χρήση

ΔΠΧΑ 3: «Ορισμός της επιχείρησης»

Οι τροποποιήσεις αποσκοπούν στην διευκόλυνση μιας οντότητας κατά τη διαδικασία προσδιορισμού της φύσης των δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων που αποκτούν, με στόχο να διαχωριστεί η απόκτηση μιας επιχείρησης από αυτήν μιας ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 τίθενται σε ισχύ από την 01.01.2020 και εφαρμόζονται σε συναλλαγές που αφορούν συνενώσεις επιχειρήσεων και αποκτήσεις περιουσιακών στοιχείων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης είναι την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020, κατά συνέπεια, οι οντότητες δεν χρειάζεται να επανεξετάσουν αντίστοιχες συναλλαγές που συνέβησαν σε προηγούμενες περιόδους.

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

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8: «Ορισμός της σημαντικότητας»

Οι τροποποιήσεις στοχεύουν στην ευθυγράμμιση του ορισμού της «σημαντικότητας» σε όλο το εύρος των προτύπων ενώ παρέχουν διευκρινήσεις επί συγκεκριμένων πτυχών του ορισμού.

Ο νέος ορισμός προσδιορίζει ότι: «μια πληροφορία είναι σημαντική από τη στιγμή που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί πως η παράλειψη, η απόκρυψη ή η ανακρίβεια των δεδομένων της θα επηρεάσει την χρηματοοικονομική πληροφόρηση που παρέχει η οντότητα και κατά συνέπεια τις αποφάσεις που λαμβάνουν οι χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αυτής». Επιπροσθέτως, η οικονομική οντότητα οφείλει να εκτιμήσει κατά πόσον κάθε παρεχόμενη πληροφορία, είτε μεμονωμένα είτε σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες, είναι σημαντική εντός του συνολικού πλαισίου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7: «Μεταρρύθμιση επιτοκίων αναφοράς»

Οι τροποποιήσεις παρέχουν ένα πρώτο πλαίσιο για την ομαλή μετάβαση από έναν υφιστάμενο δείκτη αναφοράς επιτοκίου (IBOR) σε ένα εναλλακτικό επιτόκιο για οντότητες που εφαρμόζουν τις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 ή του ΔΛΠ 39, οι οποίες απαιτούν την ανάλυση των αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων με τη χρήση ενός επιτοκίου αναφοράς.

Επιπλέον, οι τροποποιήσεις συμπεριλαμβάνουν προσαρμογές του ΔΠΧΑ 7 (Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις) σχετικά με τις πρόσθετες γνωστοποιήσεις που απαιτούνται ως αποτέλεσμα της αβεβαιότητας που προκύπτει από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.

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

ΔΠΧΑ 16: «Μειώσεις ενοικίου που σχετίζονται με τον Covid-19»

Οι τροποποιήσεις εισάγουν μια προαιρετική πρακτική διευκόλυνση αναφορικά με το τρόπο με τον οποίο ο μισθωτής αναγνωρίζει τις μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια του COVID-19.

Συγκεκριμένα, οι μισθωτές που επιλέγουν να εφαρμόσουν την πρακτική διευκόλυνση δεν απαιτείται να εκτιμήσουν εάν οι αλλαγές των μισθωμάτων αποτελούν τροποποίηση της αρχικής μίσθωσης και λογιστικοποιούν σύμφωνα με τις λοιπές ισχύουσες διατάξεις του προτύπου. Οι μειώσεις των μισθωμάτων που προκύπτουν υπό μορφή εφάπαξ μείωσης του ενοικίου, θα λογίζονται ως μεταβλητές πληρωμές μισθωμάτων και θα αναγνωρίζονται στη κατάσταση αποτελεσμάτων της περιόδου.

Η πρακτική διευκόλυνση ισχύει για μειώσεις μισθωμάτων που προέκυψαν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας covid-19 και μόνο όταν το αναθεωρημένο μίσθωμα είναι το ίδιο ή μικρότερο από το αρχικό, η μείωση σχετίζεται με μισθώματα που οφείλονται πριν ή μέχρι τις 30 Ιουνίου 2021 και όταν δεν έχουν πραγματοποιηθεί άλλες ουσιώδεις αλλαγές στους όρους της μίσθωσης.

Η εφαρμογή της πρακτικής διευκόλυνσης όπως και το ποσό που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου αναφοράς ως επακόλουθο της εφαρμογής της, οφείλουν να γνωστοποιηθούν.

Το IASB αποφάσισε να μην παράσχει πρόσθετη διευκόλυνση για τους εκμισθωτές.

Η τροποποίηση ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν από την 1η Ιουνίου 2020 και έπειτα. Η πρότερη εφαρμογή επιτρέπεται.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

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

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

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. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16: «Έσοδα που προκύπτουν νωρίτερα από την προβλεπόμενη χρήση»

Οι τροποποιήσεις ορίζουν πως μια εταιρεία δεν έχει δικαίωμα να αφαιρεί από το κόστος κτήσης των ενσωμάτων ακινητοποιήσεων, ποσά που λήφθηκαν από την πώληση αγαθών τα οποία παράχθηκαν κατά τη διάρκεια της προετοιμασίας του περιουσιακού στοιχείου για την προοριζόμενη χρήση του. Αντ' αυτού, η εταιρεία οφείλει να αναγνωρίσει στο αποτέλεσμα τα εν λόγω έσοδα και τα σχετιζόμενα με αυτά κόστη. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 37: «Επαχθή συμβόλαια - Κόστος εκπλήρωσης σύμβασης»

Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τα κόστη που οφείλει να συμπεριλαμβάνει μια εταιρεία κατά την αξιολόγηση του ενδεχόμενου μια σύμβαση να αποδειχθεί ζημιογόνος. Συγκεκριμένα, οι τροποποιήσεις απαιτούν να συμπεριλαμβάνονται στο κόστος εκπλήρωσης της σύμβασης τόσο οι άμεσες δαπάνες για την εκπλήρωση της όσο και μέρος των, σχετικών με εκπλήρωση συμβάσεων, εμμέσων δαπανών. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

2.3 Αναταξινομήσεις Κονδυλίων

Έγιναν μερικές μη σημαντικές αναταξινομήσεις κονδυλίων σε κονδύλια της Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της προηγούμενης συγκριτικής περιόδου του έτους 2019, ώστε αυτά να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα της τρέχουσας περιόδου. Οι αναταξινομήσεις αυτές αφορούν:

- 1) τα Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης που διαχωρίζονται από τα ενσώματα πάγια, η επίδραση είναι ποσού 61.162 ευρώ την 31.12.2019 στον Όμιλο καθώς και στην Εταιρεία.
- 2) τις Εμπορικές Απαιτήσεις, με μεταβολή ποσού στον Όμιλο σε 319.800 ευρώ από 238.390 ευρώ και στην Εταιρεία σε 319.800 ευρώ από 238.390 ευρώ.
- 3) τις Λοιπές Απαιτήσεις του κυκλοφορούντος ενεργητικού σε 12.807 ευρώ από 94.217 ευρώ στον Όμιλο και στο ποσό των 14.509 ευρώ από 95.918 ευρώ στην Εταιρεία.
- 4) τις Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις από μισθώσεις που διαχωρίζονται από τους Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, η επίδραση του ποσού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι 30.455 ευρώ.
- 5) τις Μακροχρόνιες Υποχρεώσεις από μισθώσεις που διαχωρίζονται από τις λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις, η επίδραση του ποσού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι 32.026 ευρώ.

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

2.4 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Αν και οι οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με την πανδημία δεν μπορούν επί του παρόντος να εκτιμηθούν αξιόπιστα, δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern), για διάφορους λόγους. Σχετικά με το θέμα της κεφαλαιακής διάρθρωσης, ο Όμιλος δεν έχει συνάψει συμβάσεις δανεισμού και η δραστηριότητά της στηρίζεται αποκλειστικά και μόνο σε Ίδια Κεφάλαια. Επομένως δεν απαιτείται τοκοχρεολυτική εξυπηρέτηση κανενός είδους δανείου. Επιπρόσθετα, υπάρχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να υπερβαίνει τα 32 εκατομμύρια ευρώ, ποσό που υπερκαλύπτει τα πάσης φύσης έξοδα του Ομίλου και όλα τα έξοδα των ακινήτων του για πάνω από 10 χρόνια, έστω και με απολύτως μηδενικά έσοδα. Αναφορικά με το θέμα της διάρθρωσης του χαρτοφυλακίου, ο Όμιλος έχει μηδενική έκθεση στον υψηλού κινδύνου κλάδο των τουριστικών ακινήτων. Ποσοστό 43% του μηνιαίου μισθώματος προέρχεται από γραφειακούς χώρους, έναν τομέα ακινήτων που επηρεάζεται λιγότερο, σε σύγκριση με τα εμπορικά καταστήματα, από τις επιπτώσεις του κορωνοϊού.

2.4 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα (συνέχεια)

Ένα 8% προέρχεται από μεικτής χρήσης ακίνητα. Το 32% των μισθωμάτων πηγάζει από χώρους Υπεραγοράς-Σουπερμάρκετ, προϊόν κατ'εξοχήν «αμυντικό» σε περιόδους κρίσης ενώ ένα 17% αφορά μισθώματα από εμπορικά καταστήματα. Για τους μήνες που οι Ελληνικές αρχές ορίζουν, ο Όμιλος παραχωρεί πρόσκαιρα στους δικαιούχους ενοικιαστές τις νόμιμες εκπτώσεις μισθώματος, βάσει των αντίστοιχων κυβερνητικών αποφάσεων. Έως σήμερα ο Όμιλος δεν έχει προχωρήσει σε μειώσεις ενοικίων πέρα των οριζόμενων από το Νόμο και δεν έχουν προκύψει θέματα προσωρινής ή μόνιμης αναδιαπραγμάτευσης μισθωτηρίων συμβολαίων εξαιτίας του COVID-19.

3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων

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

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

α) Κίνδυνος αγοράς

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

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

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

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικών κινδύνων (συνέχεια)

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

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

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

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

3.2 Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

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

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

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών (συνέχεια)

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργή αγορά η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Οι εκτιμήσεις και οι παραδοχές αξιολογούνται διαρκώς και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων αναμενόμενων μελλοντικών γεγονότων που, υπό τις παρούσες συνθήκες, αναμένεται να πραγματοποιηθούν. Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές εξ' ορισμού σπάνια ταυτίζονται επακριβώς με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν.

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.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.

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές (συνέχεια)

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

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

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	55.665.000	-	39.150.000	-
Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων	26.416.176	38.258.999	26.416.176	38.258.999
Προσθήκες ακινήτων μέσω εξαγοράς θυγατρικών	-	13.480.000	-	-
Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	37.057	76.818	-	-
Κέρδη/(Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες	-493.233	3.849.183	-566.176	891.001
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	81.625.000	55.665.000	65.000.000	39.150.000

5. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

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

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2020, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει., ήτοι την εταιρεία «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.».

Οι επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία, είναι επαρκώς ασφαλισμένες όπως ορίζει ο Ν.2778/1999, δεν έχουν βάρη ή προσημειώσεις και 6 βρίσκονται στον νομό Αττικής ενώ 3 είναι στο νομό Θεσσαλονίκης. Η Εταιρεία έχει 3 ακίνητα που χρησιμοποιούνται ως γραφεία και ως καταστήματα. Ο Όμιλος έχει 9 ακίνητα εκ των οποίων ένα είναι κενό και ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

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

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.

5. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2020 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	32.301.699 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	189.080 €	7,5% - 8,75%	6,25% - 7,50%
Γραφεία	32.689.301 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	177.099 €	8,75% - 9,50%	7,50% - 7,75%
Σύνολο	65.000.000 €				

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

Χρήση	Εύλογη Αξία	Μέθοδος Εκτίμησης	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό Επιτόκιο	Απόδοση στο Τέλος
Καταστήματα	47.721.699€	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	250.376 €	7,00% - 8,75%	5,50% - 7,50%
Γραφεία	33.068.301 €	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	178.499 €	8,75% - 9,50%	6,75% - 8,00%
Γραφεία	980.000 €	100% συγκριτική μέθοδος	-	-	-
Σύνολο	81.770.000 €				

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%

5. Επενδύσεις σε ακίνητα (συνέχεια)

Ανάλυση Ευαισθησίας:

Εάν κατά την 30η Ιουνίου 2020, το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφερε κατά +/- 10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατ' εκτίμηση 3.731 χιλιάδες ευρώ χαμηλότερη ή € 4.027 χιλιάδες ευρώ υψηλότερη.

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

Όνομασία	Έδρα	Ποσοστό συμμετοχής	30/06/2020
ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΕ	Ελλάδα	100%	14.055.066
Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές			14.055.066

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις

Στους παρακάτω πίνακες αναλύονται οι ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επίπεδο Ομίλου:

Ποσά σε Ευρώ

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Προσθήκες	-	30.140	91.744	121.884
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	120.000	10.485	-	130.485
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	25.000	-	-	25.000
31 Δεκεμβρίου 2019	145.000	40.625	91.744	277.369
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	5.079	6.262	30.582	41.923
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-5.079	-	-	-5.079
31 Δεκεμβρίου 2019	-	6.262	30.582	36.843
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	145.000	34.363	61.162	240.525

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις (συνέχεια)

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2020	145.000	40.625	91.744	277.369
Προσθήκες	-	1.980	-	1.980
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2020	145.000	42.605	91.744	279.349
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2020	-	6.262	30.582	36.843
Αποσβέσεις χρήσης	3.295	1.681	15.291	20.267
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-3.295	-	-	-3.295
30 Ιουνίου 2020	-	7.943	45.872	53.815
Αναπόσβεστη αξία την 30 Ιουνίου 2020	145.000	34.662	45.872	225.533

Αντίστοιχα για την Εταιρεία:

	<u>Κτίρια</u>	<u>Έπιπλα και λοιπός εξοπλισμός</u>	<u>Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης</u>	<u>Σύνολο</u>
Κόστος				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Προσθήκες	-	30.139	91.744	121.883
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	-	-	-	-
31 Δεκεμβρίου 2019	-	30.139	91.744	121.883
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2019	-	-	-	-
Αποσβέσεις χρήσης	-	3.434	30.581	34.015
31 Δεκεμβρίου 2019	-	3.434	30.581	34.015
Αναπόσβεστη αξία την 31 Δεκεμβρίου 2019	-	26.705	61.162	87.868

7. Ενσώματες ακινητοποιήσεις (συνέχεια)

	<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
Προσθήκες από εξαγορά θυγατρικής	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2020	-	32.120	91.744	123.864
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
1 Ιανουαρίου 2020	-	3.434	30.581	34.016
Αποσβέσεις χρήσης	-	700	15.291	15.990
Αντιλογισμός αποσβέσεων λόγω αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία	-	-	-	-
30 Ιουνίου 2020	-	4.134	45.872	50.006
Αναπόσβεστη αξία την 30 Ιουνίου 2020	-	27.986	45.872	73.858

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

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Εγγυήσεις	20.798	20.223	20.223	20.223
Λοιπές Απαιτήσεις	0	150.000	0	150.000
ΣΥΝΟΛΑ	20.798	170.223	20.223	170.223

Ποσά σε Ευρώ

Λοιπές απαιτήσεις

	<u>ΟΜΙΛΟΣ</u>		<u>ΕΤΑΙΡΕΙΑ</u>	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Απαιτήσεις από λοιπά έσοδα	-	574	-	2.292
Έξοδα επόμενων χρήσεων	15.796	12.217	15.796	12.217
Λοιπές Απαιτήσεις	150.018	15	150.000	-
ΣΥΝΟΛΑ	165.814	12.807	165.796	14.509

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	182.363	238.390	180.958	238.390
Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές	197.922	81.410	197.922	81.410
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-77.122	-	-77.122	-
ΣΥΝΟΛΑ	303.163	319.800	301.758	319.800

Οι απαιτήσεις από μισθωτές αναλύονται παρακάτω ως εξής:

Μη επισφαλείς απαιτήσεις	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Απαιτήσεις έως 30 ημέρες:	249.762	260.352	248.357	260.352
Απαιτήσεις μεταξύ 30 και 60 ημερών:	29.821	28.997	29.821	28.997
Απαιτήσεις μεταξύ 60 και 90 ημερών:	27.605	20.274	27.605	20.274
Απαιτήσεις μεταξύ 90 και 120 ημερών:	19.890	9.501	19.890	9.501
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 150 ημερών:	21.244	-	19.839	-
Απαιτήσεις μεταξύ 120 και 180 ημερών:	14.555	-	14.555	-
Απαιτήσεις άνω των 180 ημερών:	18.812	676	18.812	676
Σύνολο μη επισφαλών απαιτήσεων	381.690	319.800	378.879	319.800

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Ταμείο	5.716	5.087	480	103
Καταθέσεις όψεως	31.995.801	56.285.702	29.900.805	54.434.499
ΣΥΝΟΛΑ	32.001.516	56.290.789	29.901.285	54.434.602

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων του Ομίλου θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

11. Μετοχικό Κεφάλαιο

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

Ποσά σε Ευρώ

	Αριθμός μετοχών	Καταβλημένο Μετοχικό κεφάλαιο	Οφειλόμενο Μετοχικό κεφάλαιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 01.01.2019	105.000.000	58.142.800	46.857.200	105.000.000
Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου άρθ. 4 παρ. 4α κ.ν 2190/1920	-	46.857.200	-46.857.200	-
Υπόλοιπο 31.12.2019	105.000.000	105.000.000	-	105.000.000
Υπόλοιπο 01.01.2020	105.000.000	105.000.000	-	105.000.000
Υπόλοιπο 30.06.2020	105.000.000	105.000.000	-	105.000.000

Στις 30 Ιουνίου 2020 δεν κατέχονταν μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές της επιχειρήσεις. Η Εταιρεία δεν έχει πρόγραμμα δικαιωμάτων προαίρεσης μετοχών.

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

12. Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων	906.340	496.370	772.340	486.370
Υποχρεώσεις μισθώσεων	-	32.026	-	32.026
ΣΥΝΟΛΑ	906.340	528.396	772.340	518.396

13. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Προμηθευτές	5.557	24.468	5.295	4.288
Χαρτόσημο & λοιποί φόροι	232.118	184.138	191.641	176.808
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας				
Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	-	15.146	-	-
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	9.731	67.781	9.731	67.781
Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις	91.292	213.888	66.292	64.888
Λοιπές υποχρεώσεις	11.346	-	11.346	-
ΣΥΝΟΛΑ	350.044	505.422	284.304	313.766

14. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>
Καταστήματα	1.160.534	261.568	848.839	200.531
Γραφεία	1.181.102	895.709	1.174.102	895.709
	2.341.636	1.157.277	2.022.941	1.096.240

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

15. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>
Αμοιβές διαχείρισης ακινήτων	339.198	256.532	339.198	256.532
Αμοιβές εκτιμητών	20.308	9.150	20.308	9.150
Ασφάλιστρα	25.500	35.258	25.344	35.258
Συντηρήσεις - κοινόχρηστα	228.111	154.730	227.825	154.730
Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	0	75.730	0	0
Φόροι - τέλη	107.182	3.099	107.056	3.099
Λοιπά έξοδα	42.807	130.180	42.001	130.180
Μεσιτείες ακινήτων	0	61.750	0	61.750
ΣΥΝΟΛΑ ΕΞΟΔΩΝ	763.107	726.429	761.732	650.699
(-) μείον επανατιμολογήσεις κοινοχρήστων δαπανών	670.009	394.846	670.009	394.846
ΤΕΛΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ ΑΜΕΣΩΝ ΕΞΟΔΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΑ ΑΚΙΝΗΤΑ	93.099	331.583	91.724	255.853

Το ποσό των 670.009 ευρώ προέρχεται από επανατιμολόγηση κοινοχρήστων δαπανών ανακτήσιμων από τους μισθωτές τα οποία αναγνωρίζονται κατά την περίοδο που γίνονται απαιτητά και λειτουργεί αφαιρετικά από τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα.

16. Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>	<u>01.01- 30.06.2020</u>	<u>01.01- 30.06.2019</u>
Αμοιβές τρίτων	130.849	44.535	113.372	42.744
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	29.191	344.333	29.191	344.333
Παροχές Τρίτων	12.273	24.828	11.486	24.654
Φόροι - τέλη	81.015	1.806	81.011	1.802
Διάφορα έξοδα	25.325	17.255	23.815	17.198
ΣΥΝΟΛΑ	278.653	432.757	258.875	430.731

17. Φόροι

Σύμφωνα με το άρθρο 31 του Ν. 2778/1999, οι εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία υποχρεούνται σε καταβολή φόρου ο συντελεστής του οποίου ορίζεται σε δέκα τοις εκατό (10%) επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς), προσαυξανομένου κατά μία (1) ποσοστιαία μονάδα και υπολογίζεται επί του μέσου όρου των επενδύσεών τους, πλέον των διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές, όπως απεικονίζονται στους εξαμηνιαίους πίνακες επενδύσεων που προβλέπονται από την παράγραφο 1 του άρθρου 25 του Ν. 2778/1999. Ο οφειλόμενος φόρος κάθε εξαμήνου δε μπορεί να είναι μικρότερος του 0,375% του μέσου όρου των επενδύσεών τους και των διαθεσίμων τους.

Σε περίπτωση παρακράτησης φόρου επί κτηθέντων μερισμάτων, ο φόρος αυτός συμψηφίζεται με το φόρο που προκύπτει από τη δήλωση που υποβάλλεται από την Εταιρεία Επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία εντός του μηνός Ιουλίου. Τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο μεταφέρεται για συμψηφισμό με επόμενες δηλώσεις. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Κατά τον υπολογισμό του παραπάνω φόρου δε λαμβάνονται υπόψη τα ακίνητα που κατέχουν άμεσα ή έμμεσα θυγατρικές των ΑΕΕΑΠ, εφόσον αυτά αναγράφονται διακεκριμένα στις καταστάσεις επενδύσεών τους.

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο. Η Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα αξιολογεί τη θέση της σε θέματα που σχετίζονται με τις φορολογικές αρχές και λογίζει προβλέψεις όπου είναι αναγκαίο για τα ποσά που αναμένονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

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

18. Μερίσματα

Σύμφωνα με το καταστατικό της Εταιρείας, και τους νόμους που διέπουν τις Ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας, αποφασίστηκε στην Γενική Συνέλευση της 11/08/2020 η διανομή του μερίσματος προς τους μετόχους για την χρήση του 2019 ποσού 1.546.958 ευρώ το οποίο και πληρώθηκε στις 21/08/2020.

19. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ ανέρχονται στο ποσό των 29.191 ευρώ, ενώ οι αμοιβές στα μέλη της διοίκησης και άλλα στελέχη ανέρχονται στο ποσό των 219.505 ευρώ

Δεν υπάρχουν απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη ενώ οι υποχρεώσεις ανέρχονται στα 10.856 ευρώ.

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη είναι αντικειμενικές και διενεργούνται βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους.

20. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης

Η Εταιρεία διανύει την 3η διαχειριστική χρήση της. Για τις χρήσεις που ξεκινούν από την 1 Ιανουαρίου 2016 και έπειτα, το «Ετήσιο Φορολογικό Πιστοποιητικό» σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α του Ν. 4174/2013 είναι προαιρετικό. Η Εταιρεία υπάχθηκε σε έλεγχο φορολογική συμμόρφωσης κατά την χρήση του 2019. Το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφύλαξη. Για την θυγατρική της αναμένεται να εκδοθεί για πρώτη φορά φορολογικό πιστοποιητικό για την χρήση του 2019 εντός του Οκτωβρίου 2020.

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. Συνεπώς οι φορολογικές αρχές είναι δυνατόν να επανέλθουν και να διενεργήσουν τον δικό τους φορολογικό έλεγχο. Ωστόσο εκτιμάται από τη Διοίκηση ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δεν θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία και η θυγατρική της από τη σύστασή τους έως σήμερα, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα προκύψουν ουσιώδεις φορολογικές υποχρεώσεις πέρα από αυτές που ήδη απεικονίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30.6.2020.

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 υπόψη στον παρόν στάδιο.

21. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	<u>01.01-</u> <u>30.06.2020</u>	<u>01.01-</u> <u>30.06.2019</u>	<u>01.01-</u> <u>30.06.2020</u>	<u>01.01-</u> <u>30.06.2019</u>
Αποτελέσματα μετά από φόρους	1.418.944	2.789.874	1.060.759	610.531
Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών	105.000.000	105.000.000	105.000.000	105.000.000
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €)	0,0135	0,0265	0,0101	0,0058

22. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

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

Αθήνα , 29 Σεπτεμβρίου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών και
Προϊστάμενος Λογιστηρίου

Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124

Μάριος Αποστολίνας
ΑΔΤ ΑΝ 024492

Δημήτριος Ιωαννίδης
ΑΔΤ ΑΝ204652 - ΟΕΕ 38784