



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

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2023 - 30/6/2023)

Βάση του άρθρου 5 του Ν. 3556/30.04.2007

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|----|
| ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30 ^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023 | 3 |
| ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ | 11 |
| ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ..... | 13 |
| ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ | 14 |
| ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ | 15 |
| ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ | 16 |
| 1. Γενικές πληροφορίες..... | 16 |
| 2. Περιγραφή σημαντικών λογιστικών αρχών..... | 16 |
| 3. Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων..... | 20 |
| 4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης..... | 22 |
| 5. Επενδύσεις σε ακίνητα | 23 |
| 6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες..... | 25 |
| 7. Αποθέματα..... | 25 |
| 8. Λοιπές απαιτήσεις | 25 |
| 9. Εμπορικές απαιτήσεις..... | 25 |
| 10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 26 |
| 11. Μετοχικό Κεφάλαιο | 26 |
| 12. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις..... | 26 |
| 13. Δανειακές υποχρεώσεις..... | 26 |
| 14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις..... | 27 |
| 15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 27 |
| 16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη..... | 27 |
| 17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις | 28 |
| 18. Κέρδη ανά μετοχή..... | 28 |
| 19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς | 29 |

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

(άρθρο 5 παρ. 6 του Ν.3556/2007)

Δηλώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε, η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση της περιόδου που έληξε την 30^η Ιουνίου 2023, 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 Α.Ε.Ε.Α.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 Α.Ε.Ε.Α.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 , 03^η Αυγούστου 2023
Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος ΔΣ

Στυλιανός Ζαββός

Μάριος Αποστολίνης

Ναούμα Τζήκα

ΑΔΤ ΑΚ 558124

ΑΔΤ ΑΝ 024492

ΑΔΤ ΑΝ 218946

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΈΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΕΠΙ ΤΗΣ
ΕΝΔΙΑΜΕΣΗΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗΣ ΚΑΙ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΤΗΝ 30^Η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023
(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 30.6.2023. 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 2023.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Επενδύσεις σε ακίνητα

Στις 30.06.2023, το επενδυτικό χαρτοφυλάκιο των ακινήτων της Εταιρείας, περιλάμβανε 13 ακίνητα καθώς και 80% της εταιρείας «ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ Α.Ε.» η οποία από 24.06.2022 ανήκει στον Όμιλο και ενοποιείται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Συνολικά, την 30.06.2023, ο Όμιλος διέθετε 16 ακίνητα, από τα οποία 15 είναι επενδυτικά ακίνητα, ενώ ένα ιδιοχρησιμοποιείται.

Οι εύλογες αξίες των επενδυτικών ακινήτων και η αξία κτήσης των ακινήτων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως αποθέματα του Ομίλου, όπως υπολογίστηκαν βάσει των εκθέσεων από Πιστοποιημένο Εκτιμητή, σημείωσαν αύξηση στο 2023, με τη συνολική τους αξία την 30.06.2023 να φτάνει τις 130.638 χιλιάδες ευρώ, ενώ για την Εταιρεία ανήλθαν σε 122.961 χιλιάδες ευρώ. Ο Όμιλος, στα πλαίσια αξιολόγησης ενδεχόμενης απομείωσης, πρόβη σε εκτίμηση της εύλογης αξίας και του ακινήτου που ιδιοχρησιμοποιείται, η οποία την 30.06.2023 ανέρχεται σε 1.550 χιλιάδες ευρώ, όπου η αξία κόστους στα βιβλία την ίδια ημερομηνία ανέρχεται σε 1.544 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 30.06.2023 ανήλθαν σε 6.933 χιλιάδες ευρώ και 6.298 χιλιάδες ευρώ έναντι 20.764 χιλιάδων ευρώ και 20.610 χιλιάδων ευρώ αντίστοιχα την 31.12.2022.

Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, , σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 50.000 χιλ., επταετούς διάρκειας. Στις 7.06.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 1^η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ.

Έσοδα από μισθώματα

Τα έσοδα από μισθώματα του Ομίλου την 30.06.2023, ανήλθαν σε 3.000 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 2.730 χιλιάδες ευρώ) και για την Εταιρεία σε 3.000 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 2.302 χιλιάδες ευρώ), σημαντικά αυξημένα σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

Η εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων για το Α' εξάμηνο του 2023 περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Orilina Properties και της Οριλίνα ΑΕ (απορροφήθηκε μέσω συγχώνευσης τον Οκτώβριο 2022). Ως εκ τούτου, για την Εταιρεία τα οικονομικά μεγέθη για την τρέχουσα περίοδο δεν είναι άμεσα συγκρίσιμα με την προηγούμενη περίοδο.

Συγκεκριμένα, στην συγκριτική περίοδο του Α' Εξαμήνου 2022, στην εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων, η γραμμή «Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων» δεν περιλαμβάνει ποσό 430 χιλιάδες ευρώ σχετικό με μισθώματα που εισέπραξε η Οριλίνα ΑΕ κατά την περίοδο αυτή.

Το κέρδος από την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου στην εύλογη αξία τους την 30.06.2023 ανήλθε σε 2.189 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022 2.063 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας σε 2.062 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2022: 1.745 χιλιάδες ευρώ).

Λειτουργικά Αποτελέσματα

Τα λειτουργικά αποτελέσματα του Ομίλου για την περίοδο μέχρι 30.06.2023 ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.200 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 4.705 χιλιάδες ευρώ), ενώ της Εταιρείας ανήλθαν σε κέρδη ύψους 4.117 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 3.351 χιλιάδες ευρώ).

Φόρος Επενδύσεων

Ο φόρος επενδύσεων του Ομίλου για την περίοδο από 01.01.2023-30.06.2023 ανήλθε σε 276 χιλιάδες ευρώ, (Α' Εξάμηνο 2022: 60 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 3.831 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 4.600 χιλιάδες ευρώ). Αντίστοιχα, για την Εταιρεία ο φόρος ανήλθε σε 259 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 50 χιλιάδες ευρώ), διαμορφώνοντας τα Καθαρά Κέρδη σε 3.764 χιλιάδες ευρώ (Α' Εξάμηνο 2022: 3.257 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>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Δείκτης Γενικής Ρευστότητας (Current Ratio) | | |
| Κυκλοφορούν Ενεργητικό προς Βραχυπρόθεσμες Υποχρεώσεις | 3,5 | 22,7 |
| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (Funds from Operations) (ποσά σε χιλιάδες €) | | |
| | <u>30.06.2023</u> | <u>30.06.2022</u> |

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Κέρδη μετά από φόρους | 3.831 | 4.600 |
| Μείον: Κέρδη από αγορά θυγατρικής | | (722) |
| Μείον: Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | (2.189) | (2.063) |
| Πλέον: Αποσβέσεις | 37 | 9 |
| Πλέον: Καθαρά χρηματοοικονομικά έξοδα/έσοδα | 94 | 45 |
| Κεφάλαια από λειτουργικές δραστηριότητες (F.F.O.): | 1.772 | 1.869 |

| Στοιχεία Μετοχής (ποσά σε €) | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Εσωτερική Λογιστική αξία της μετοχής (N.A.V.): | 1,164 | 1,167 |

Σημαντικά γεγονότα κατά την τρέχουσα χρήση

Η Εταιρεία προέβη στην περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2023 σε μια σειρά από σημαντικές αγορές νέων ιδιοκτησιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικοπέδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ.
- Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 24.071 χιλιάδες ευρώ.

Μεταγενέστερα γεγονότα (μετά την 30^η Ιουνίου 2023)

- Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επι οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.038 χιλιάδες ευρώ.

Δεν υπάρχουν πέραν των όσων αναφέρονται παραπάνω, περαιτέρω σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Υποκαταστήματα

Οι εταιρείες του Ομίλου δεν έχουν υποκαταστήματα κατά την 30.06.2023.

Ίδιες μετοχές

Τόσο ο Όμιλος, όσο και η Εταιρεία δεν κατέχουν ίδιες μετοχές την 30.06.2023.

Έρευνα και ανάπτυξη

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

ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

Ο Όμιλος και η Εταιρεία κατά την 30.06.2023 απασχολούσαν 7 άτομα.

ΕΞΕΛΙΞΕΙΣ ΚΑΙ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ Β' ΕΞΑΜΗΝΟ 2023

Το 2023 σηματοδοτήθηκε από έντονες πληθωριστικές πιέσεις λόγω της έκρηξης των διεθνών τιμών ενέργειας και τροφίμων, η οποία οδήγησε και σε σημαντική αύξηση των επιτοκίων. Ενθαρρυντικό για την τοπική κτηματαγορά είναι ότι η Ελλάδα, παρά το διεθνώς ασταθές περιβάλλον και την συνεχιζόμενη γεωπολιτική αναταραχή, φαίνεται πως επιτυγχάνει 2,2% ανάπτυξη του Α.Ε.Π. (σύμφωνα με τις τελευταίες εκτιμήσεις του ΟΟΣΑ).

Επιπρόσθετα, σε αντίθεση με την κατάσταση που επικρατεί στις περισσότερες Ευρωπαϊκές κτηματαγορές, το ενδιαφέρον για Ελληνικά ακίνητα καταγράφεται ζωηρό, τόσο από εγχώριους όσο και από ξένους επενδυτές.

Τα ικανοποιητικά ποσοστά πληρότητας των ποιοτικών εμπορικών ακινήτων που επικρατούν στην αγορά της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης, δεν αναμένεται να πληγούν μέσα στο τρέχον έτος. Αξιοσημείωτη είναι η αγοραστική ζήτηση για οικιστικά ακίνητα υψηλών προδιαγραφών και εισοδημάτων, η οποία μάλιστα με την πάροδο των μηνών δείχνει να ισχυροποιείται περαιτέρω και να κορυφώνεται στα νότια προάστια. Για το προϊόν αυτό καταγράφονται στην αγορά προπωλήσεις (πριν την ολοκλήρωση της κατασκευής) και οι διαφαινόμενες ευνοϊκές τάσεις αύξησης της τιμής πώλησης ανά τ.μ. επιβεβαιώνουν και ενισχύουν την στρατηγική απόφαση της Εταιρείας να επενδύσει στον συγκεκριμένο τομέα μέσω της ανάπτυξης στον μητροπολιτικό πόλο Ελληνικού.

Τα καταστήματα τροφίμων και ο γραφειακός τομέας, που αποτελούν το βασικό κομμάτι του χαρτοφυλακίου της Εταιρείας, επιδεικνύουν αξιοσημείωτα επίπεδα αντοχών σε όρους μισθωτικών αξιών και επενδυτικών αποδόσεων, κάτι που αντικατοπτρίζεται θετικά στα αποτελέσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες. Τα ακίνητα της Εταιρείας είναι στην παρούσα φάση κατά 93% μισθωμένα και δεν παρατηρούνται καθυστερήσεις στις εισπράξεις μισθωμάτων. Οι πληθωριστικές πιέσεις λειτούργησαν θετικά στην απόδοση του χαρτοφυλακίου, δεδομένου ότι τα υφιστάμενα μισθωτήρια παρέχουν πληθωριστική κάλυψη. Ο ετησιοποιημένος ρυθμός απόδοσης διαμορφώθηκε στο 7%.

Τα ετήσια προγράμματα επισκευών, συντηρήσεων και ενεργειακών αναβαθμίσεων των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων της Εταιρείας συνεχίστηκαν αδιάλειπτα κατά το τρέχον έτος παρά την επιβάρυνση των πληθωριστικών πιέσεων στα λειτουργικά έξοδα.

Το επίπεδο χρηματοοικονομικής μόχλευσης παραμένει χαμηλό, αφού έχουν έως σήμερα αντληθεί μόνο 7,5 εκατ τραπεζικού δανεισμού. Αν και εντός του έτους προβλέπεται η άντληση επιπρόσθετου ποσού, από το διαθέσιμο και σε ισχύ ομολογιακό δάνειο, οι δείκτες δανειακών υποχρεώσεων θα κυμανθούν σε συντηρητικά επίπεδα σε σύγκριση με τους αντίστοιχους ευρωπαϊκούς δείκτες στον κλάδο.

Η Εταιρεία αναλύει κάθε νέο στοιχείο, τόσο στην αγορά ακινήτων όσο και σε μακροοικονομικό επίπεδο, προκειμένου να αναδιαμορφώνει καταλλήλως τα επενδυτικά της σχέδια και να επαναπροσδιορίζει την επιχειρηματική της στρατηγική όταν αυτό απαιτείται. Κατά την αξιολόγηση των προτεινόμενων σε αυτή νέων εγχειρημάτων, λαμβάνονται υπόψη όλα τα ταχέως εξελισσόμενα δεδομένα. Για το εναπομένον διάστημα του τρέχοντος έτους, επενδυτικά η Εταιρεία πρόκειται να εστιάσει στις δύο αναπτύξεις της στην περιοχή του Ελληνικού, δηλαδή το οικιστικό συγκρότημα και την ιδιωτική λέσχη. Οι οικοδομικές άδειες και για τις δύο αυτές επενδύσεις αναμένονται να εκδοθούν εντός τους 2023.

Σημειώνεται πως στα πλαίσια των υποχρεώσεων που προκύπτουν από τον Ν. 2778/1999, η Εταιρεία θα προχωρήσει εντός του Β' Εξαμήνου 2023 στην εισαγωγή των μετοχών της στην κύρια αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Η Εταιρεία έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα €7 εκατ. την 30.06.2023 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση χωρίς ενδείξεις μεταβολής αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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, υποχρεώσεις μίσθωσης, προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις. Οι λογιστικές αρχές σχετικά με τα παραπάνω χρηματοοικονομικά μέσα περιγράφονται στη σημείωση 2 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

α) Κίνδυνος αγοράς

(i) Συναλλαγματικός κίνδυνος: Ο Όμιλος δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 89,6 εκατ. Γεν. (570 χιλιάδες 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. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και ενδεδειγμένη εξέταση των επενδυτικών ακινήτων και των μισθωτών-πελατών του, καθώς και με συμβάσεις που περιλαμβάνουν ετήσιες ρήτρες αναπροσαρμογής βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

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. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

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

Εμπορικές απαιτήσεις

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

Ο Όμιλος έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τις απαιτήσεις από ενοίκια που προέρχονται από 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

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

Η αποτελεσματική 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.

δ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αντισταθμίζουν τον συγκεκριμένο κίνδυνο διασφαλίζοντας επαρκής εισροές διαθεσίμων μέσω των ετήσιων αναπροσαρμογών των ενοικίων.

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 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.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 371 χιλιάδες ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

Διανομή κερδών

Την 15.03.2023 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων ενέκρινε τη διανομή μερίσματος από τα κέρδη της χρήσης 2022 ύψους 3.668 χιλιάδες ευρώ και από τα κέρδη προηγούμενων χρήσεων μέρισμα ύψους 400 χιλιάδες ευρώ τα οποία και καταβλήθηκαν την 17.03.2023.

**Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Αθήνα, 3^η Αυγούστου 2023**

Οι δηλούντες

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

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



**ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ**

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

**ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2023 – 30η ΙΟΥΝΙΟΥ 2023
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

ORILINA PROPERTIES A.E.E.A.Π.

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

| | Σημ. | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 30.06.2023 | 31.12.2022 | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
| ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ | | | | | |
| Μη κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Ενσώματα πάγια | | 1.683.860 | 2.030.081 | 1.679.967 | 2.028.158 |
| Επενδύσεις σε ακίνητα | 5 | 103.062.437 | 99.730.000 | 95.385.437 | 91.635.000 |
| Συμμετοχές σε θυγατρικές | 6 | | - | 5.899.158 | 5.899.158 |
| Λοιπές απαιτήσεις | 8 | 17.295 | 17.294 | 17.295 | 17.296 |
| | | 104.763.591 | 101.777.375 | 102.981.856 | 99.579.612 |
| Κυκλοφορούν ενεργητικό | | | | | |
| Εμπορικές απαιτήσεις | 9 | 183.671 | 349.800 | 183.671 | 349.800 |
| Αποθέματα | 7 | 27.575.084 | - | 27.575.084 | - |
| Λοιπές απαιτήσεις | 8 | 876.269 | 1.637.150 | 848.494 | 1.626.500 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα | 10 | 6.932.819 | 20.764.338 | 6.298.473 | 20.610.210 |
| | | 35.567.843 | 22.751.288 | 34.905.721 | 22.586.510 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | 140.331.434 | 124.528.663 | 137.887.578 | 122.166.122 |
| 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 | | 245.212 | 245.212 | 245.212 | 245.212 |
| Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία | | 17.698 | 17.698 | 17.698 | 17.698 |
| Μη ελέγχουσες συμμετοχές | | 1.662.812 | 1.649.547 | - | - |
| Κέρδη εις νέο | | 15.293.420 | 15.573.899 | 14.538.136 | 14.871.683 |
| Σύνολο ιδίων κεφαλαίων | | 122.219.142 | 122.486.356 | 119.801.046 | 120.134.593 |
| ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ | | | | | |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 13 | 7.218.750 | - | 7.218.750 | - |
| Λοιπές Μακροπρόθεσμες Υποχρεώσεις | 12 | 777.893 | 1.043.872 | 777.893 | 1.043.872 |
| | | 7.996.643 | 1.043.872 | 7.996.643 | 1.043.872 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | | | | | |
| Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις | 14 | 9.632.531 | 885.564 | 9.623.655 | 874.786 |
| Δανειακές υποχρεώσεις | 13 | 207.178 | - | 207.178 | - |
| Τρέχουσες φορολογικές Υποχρεώσεις | | 276.120 | 112.871 | 259.057 | 112.871 |
| | | 10.115.649 | 998.435 | 10.089.889 | 987.657 |
| Σύνολο υποχρεώσεων | | 18.112.292 | 2.042.307 | 18.086.582 | 2.031.529 |
| ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ & ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ | | 140.331.434 | 124.528.663 | 137.887.578 | 122.166.122 |

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

| | Σημ. | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 01.01.2023 - 30.06.2023 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2023 - 30.06.2023 | 01.01.2022 - 30.06.2022 |
| Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων | 15 | 3.000.035 | 2.729.621 | 3.000.935 | 2.301.938 |
| Κέρδη από πωλήσεις επενδυτικών ακινήτων | | 3.399 | - | - | - |
| Σύνολο Εσόδων | | 3.003.434 | 2.729.621 | 3.000.935 | 2.301.938 |
| Άλλα έσοδα | | - | 27.345 | - | 27.345 |
| (Ζημίες)/Κέρδη από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | 2.188.961 | 2.063.427 | 2.061.940 | 1.745.299 |
| Κέρδη από αγορά θυγατρικής | | - | 722.308 | - | - |
| Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδυτικά ακίνητα | | -322.768 | -349.359 | -289.552 | -272.931 |
| Δαπάνες προσωπικού | | -288.639 | -234.330 | -288.639 | -234.330 |
| Λοιπά λειτουργικά έξοδα | | -269.804 | -239.853 | -255.825 | -205.847 |
| Αποσβέσεις πάγιων στοιχείων | | -36.716 | -8.855 | -36.548 | -4.563 |
| Προβλέψεις χρήσης | | -60.153 | - | -60.153 | - |
| Άλλα έξοδα | | -14.033 | -5.464 | -14.933 | -5.464 |
| Αποτέλεσμα λειτουργικής δραστηριότητας | | 4.200.282 | 4.704.841 | 4.117.225 | 3.351.447 |
| Χρηματοοικονομικά έσοδα | | 29.760 | 118 | 29.760 | - |
| Χρηματοοικονομικά έξοδα | | -123.593 | -45.178 | -123.525 | -44.888 |
| Κέρδη προ φόρων | | 4.106.450 | 4.659.781 | 4.023.460 | 3.306.559 |
| Φόρος | | -275.714 | -60.061 | -259.057 | -50.058 |
| Κέρδη μετά από φόρους | | 3.830.736 | 4.599.720 | 3.764.404 | 3.256.502 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα: | | | | | |
| Στοιχεία τα οποία δεν θα μεταφερθούν μεταγενέστερα στα αποτελέσματα: | | | | | |
| Αναπροσαρμογή παγίων σε εύλογη αξία | | - | 8.625 | - | - |
| Συγκεντρωτικά συνολικά κέρδη/(ζημίες) μετά από φόρους | | 3.830.736 | 4.608.345 | 3.764.404 | 3.256.502 |
| Κέρδη ανά μετοχή που αναλογούν στους μετόχους | | | | | |
| Βασικά | 18 | 0,0364 | 0,0438 | 0,0359 | 0,0310 |
| Αναλογούντα σε: | | | | | |
| Μετόχους της Εταιρείας | | 3.817.469 | 4.608.345 | | |
| Μετόχους μη ελεγχουσών συμμετεχών | | 13.266 | - | | |

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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Αποθεματικά από αναπροσαρμογή παγίων στην εύλογη αξία | Τακτικό αποθεματικό | (Ζημίες)/Κέρδη εις νέο | Δικαιώματα μειοψηφίας | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|----------------------|--|------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022 | 105.000.000 | 10.159 | 230.065 | 9.929.792 | - | 115.170.016 |
| Κέρδη μετά από φόρους | - | - | - | 4.599.720 | - | 4.599.720 |
| Λοιπά συνολικά εισοδήματα | - | 8.625 | - | - | - | 8.625 |
| Σχηματισμός τακτικού αποθεματικού | - | - | 15.147 | -15.147 | - | - |
| Μεταφορά των επιπλέον αποσβέσεων από αναπροσαρμογή σε Ε.Α. στα κέρδη εις νέο | - | -1.085 | - | 1.085 | - | - |
| Αγορά θυγατρικής | - | - | - | - | 1.655.367 | 1.655.367 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022 | 105.000.000 | 17.698 | 245.212 | 14.515.450 | 1.655.367 | 121.433.727 |
| Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023 | 105.000.000 | 17.698 | 245.212 | 15.573.901 | 1.649.546 | 122.486.357 |
| Κέρδη μετά από φόρους | - | - | - | 3.817.469 | 13.266 | 3.830.736 |
| Μέρισμα χρήσης 2022 | - | - | - | -4.067.950 | - | -4.067.950 |
| Έξοδα εισαγωγής στο ΧΑΑ | - | - | - | -30.000 | - | -30.000 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023 | 105.000.000 | 17.698 | 245.212 | 15.293.420 | 1.662.812 | 122.219.142 |

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

| | Μετοχικό Κεφάλαιο | Αποθεματικά από αναπροσαρμογ ή παγίων στην εύλογη αξία | Τακτικό Αποθεματικό | (Ζημίες)/Κέρδη εις νέο | Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων |
|---|----------------------|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2022 | 105.000.000 | - | - | 4.797.893 | 109.797.893 |
| Κέρδη μετά από φόρους | - | - | - | 3.256.502 | 3.256.502 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022 | 105.000.000 | - | - | 8.054.394 | 113.054.394 |
| Υπόλοιπο έναρξης την 1 Ιανουαρίου 2023 | 105.000.000 | 17.698 | 245.212 | 14.871.683 | 120.134.592 |
| Κέρδη μετά από φόρους | - | - | - | 3.764.404 | 3.764.404 |
| Μέρισμα χρήσης 2022 | - | - | - | -4.067.950 | -4.067.950 |
| Έξοδα εισαγωγής στο ΧΑΑ | - | - | - | -30.000 | -30.000 |
| Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2023 | 105.000.000 | 17.698 | 245.212 | 14.538.137 | 119.801.046 |

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

ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΚΑΙ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

| | Σημ. | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--|------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | 01.01.2023 - 30.06.2023 | 01.01.2022 - 30.06.2022 | 01.01.2023 - 30.06.2023 | 01.01.2022 - 30.06.2022 |
| <u>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</u> | | | | | |
| Κέρδη προ φόρων | | 4.106.450 | 4.659.781 | 4.023.460 | 3.306.559 |
| <u>Πλέον / μείον προσαρμογές για :</u> | | | | | |
| Αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων | | 36.716 | 8.855 | 36.548 | 4.563 |
| Κέρδη από αγορά θυγατρικής | | - | -722.308 | - | - |
| Προβλέψεις χρήσης | | 60.153 | - | 60.153 | - |
| (Κέρδη) / Ζημίες από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 5 | -2.188.961 | -2.063.427 | -2.061.940 | -1.745.299 |
| Έσοδα από τόκους | | -29.760 | -118 | -29.760 | - |
| Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα | | 146.509 | 5.688 | 146.509 | 5.398 |
| Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων | | -536.018 | -1.535.471 | -536.018 | -1.550.769 |
| Αύξηση / (μείωση) υποχρεώσεων (πλην δανειακών) | | 410.771 | 64.491 | 432.117 | 47.981 |
| Μείον : | | | | | |
| Καταβλημένοι φόροι | | -112.464 | -60.848 | -112.871 | -51.007 |
| Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες | | 1.893.396 | 356.642 | 1.958.199 | 17.428 |
| <u>Ταμειακές Ροές από Επενδυτικές Δραστηριότητες</u> | | | | | |
| Αγορές ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων | | -111.050 | -47.961 | -111.050 | -46.994 |
| Αγορές επενδυτικών ακινήτων | 5 | -774.230 | -4.744.701 | -1.320.158 | -4.744.701 |
| Κεφαλαιουχικές δαπάνες για ακίνητα προς επένδυση | 5 | -256.040 | -271.871 | -255.132 | - |
| Αγορές αποθεμάτων | | -17.919.770 | - | -17.919.770 | - |
| Αγορά μετοχών θυγατρικής (μείον ταμειακά διαθέσιμα θυγατρικής για τον Όμιλο) | | - | -5.701.776 | - | -5.899.158 |
| Τόκοι εισπραχθέντες | | 29.760 | 118 | 29.760 | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες | | -19.031.329 | -10.766.192 | -19.576.350 | -10.690.854 |
| <u>Ταμειακές Ροές από Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες</u> | | | | | |
| Εισπράξεις από Δάνεια | | 7.500.000 | - | 7.500.000 | - |
| Καταβληθέντες τόκοι | | -31.886 | -5.398 | -31.886 | -5.398 |
| Πληρωμές Δανείων | | -93.750 | - | -93.750 | - |
| Πληρωμή μερίσματος | | -4.067.950 | - | -4.067.950 | - |
| Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες | | 3.306.415 | -5.398 | 3.306.415 | -5.398 |
| Καθαρή αύξηση/(μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης | | -13.758.822 | -10.415.238 | -14.239.041 | -10.678.825 |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης | | 20.764.338 | 32.195.302 | 20.610.210 | 29.462.610 |
| Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών στα ταμειακά διαθέσιμα | | -72.696 | - | -72.696 | - |
| Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης | | 6.932.819 | 21.780.063 | 6.298.473 | 18.783.785 |

1. Γενικές πληροφορίες

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη και Εταιρική Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση περιλαμβάνει τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της «**ORILINA PROPERTIES Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**» (η «Εταιρεία») και τις Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο «Όμιλος») για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2023. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται στη μίσθωση επενδυτικών ακινήτων μέσω λειτουργικών μισθώσεων ενώ η Εταιρεία είναι χαρακτηρισμένη ως Εταιρεία Επενδύσεων Ακίνητης Περιουσίας του Νόμου 2778/1999. Ως Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία (ΑΕΕΑΠ), η Εταιρεία εποπτεύεται από την Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Η Εταιρεία συστάθηκε την 14.12.2018 και είναι εγκατεστημένη στην Αθήνα, Ελλάδα. Η διεύθυνση της έδρας της Εταιρείας είναι Λεωφόρος Βασ. Σοφίας 59, Αθήνα (Γ.Ε.ΜΗ. 148547901000), Ελλάδα. Στην εταιρεία συμμετέχει (άμεσα) κατά 100% η εταιρεία «OPH INVESTMENTS LP» με έδρα το Τζέρσει των Αγγλονορμανδικών νήσων.

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

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

Η παρούσα Ενδιάμεση Συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 3 Αυγούστου 2023 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 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 2023.

Αποθέματα Ακινήτων

Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών του Ομίλου αντί να διακρατούνται για μίσθωση ή για επένδυση, ταξινομούνται σαν αποθέματα ακινήτων και αποτιμώνται στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας (NRV). Τα αποθέματα ακινήτων που κατέχονται προς πώληση κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της επιχείρησης αφορούν κυρίως οικιστικά ακίνητα που ο Όμιλος αναπτύσσει και προτίθεται να πουλήσει πριν ή μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής. Το κόστος των αποθεμάτων περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες αγοράς και μεταποίησης και τις λοιπές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν για να φθάσουν τα αποθέματα σε ακίνητα στην παρούσα θέση και κατάσταση. Τα αποθέματα ακινήτων καταχωρούνται αρχικά στο κόστος κτήσης. Η μεταγενέστερη επιμέτρηση γίνεται στην χαμηλότερη αξία μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη ροή των δραστηριοτήτων της επιχείρησης, μείον το εκτιμώμενο κόστος που είναι αναγκαίο για να πραγματοποιηθεί η πώληση. Διαγραφές και ζημίες απομείωσης αναγνωρίζονται κατά την πραγματοποίηση τους και καταχωρούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Όταν πωλούνται αποθέματα ακινήτων, η λογιστική αξία τους αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίστηκε το σχετικό έσοδο. Η λογιστική αξία των αποθεμάτων σε ακίνητα που αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα προσδιορίζεται με αναφορά στο άμεσα καταλογισμένο κόστος που προκύπτει για το ακίνητο που πωλήθηκε και με τον επιμερισμό τυχόν άλλων σχετικών δαπανών με βάση το σχετικό μέγεθος του ακινήτου που πωλήθηκε.

Δανειακές Υποχρεώσεις

Οι υποχρεώσεις από δάνεια αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, μείον τα έξοδα συναλλαγής. Μεταγενέστερα οι υποχρεώσεις από δάνεια αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος.

Δαπάνες Δανεισμού

Οι δαπάνες δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου, προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση. Έσοδα που αποκτώνται από την προσωρινή επένδυση των χρηματικών ποσών που δανείστηκαν μέχρι τη χρησιμοποίησή τους για τη χρηματοδότηση των αντίστοιχων παγίων, αφαιρούνται από το κόστος δανεισμού που πληροί τις προϋποθέσεις κεφαλαιοποίησης. Όλες οι άλλες δαπάνες δανεισμού καταχωρούνται στα χρηματοοικονομικά έξοδα της περιόδου πραγματοποίησής τους.

2.2 Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1.1.2022 ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν για το τρέχον οικονομικό έτος

ΔΛΠ 16 (Τροποποίηση) «Ενσώματα πάγια – Έσοδα πριν από την προβλεπόμενη χρήση»: Η τροποποίηση απαγορεύει στην οικονομική οντότητα να αφαιρεί από το κόστος ενός στοιχείου ενσώματων παγίων τυχόν έσοδα που εισπράττει από την πώληση ειδών που παράγονται ενώ η οικονομική οντότητα προετοιμάζει το περιουσιακό στοιχείο για την προβλεπόμενη χρήση του. Απαιτεί επίσης από τις οικονομικές οντότητες να γνωστοποιούν χωριστά τα ποσά των εσόδων και των εξόδων που σχετίζονται με τέτοια στοιχεία που παράγονται και τα οποία δεν αποτελούν προϊόν των συνήθων δραστηριοτήτων της οικονομικής οντότητας.

ΔΛΠ 37 (Τροποποίηση) «Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης σύμβασης»: Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το «κόστος εκπλήρωσης σύμβασης» περιλαμβάνει το πρόσθετο κόστος εκπλήρωσης της εν λόγω σύμβασης και τον επιμερισμό άλλων δαπανών που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση συμβάσεων. Η τροποποίηση διευκρινίζει επίσης ότι, προτού θεσπιστεί χωριστή διάταξη για επαχθή σύμβαση, η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει οποιαδήποτε ζημία απομείωσης που έχει προκύψει σε περιουσιακά στοιχεία που χρησιμοποιήθηκαν για την εκπλήρωση της σύμβασης, και όχι σε περιουσιακά στοιχεία που προορίζονται αποκλειστικά για την εν λόγω σύμβαση.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Αναφορά στο εννοιολογικό πλαίσιο»: Η τροποποίηση επικαιροποίησε το πρότυπο ώστε να παραπέμπει στο εννοιολογικό πλαίσιο του 2018 για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση, προκειμένου να προσδιοριστεί τι συνιστά περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση σε συνένωση επιχειρήσεων. Επιπλέον, προστέθηκε εξαίρεση για ορισμένα είδη υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων που αποκτήθηκαν στο πλαίσιο συνένωσης επιχειρήσεων. Τέλος, διευκρινίζεται ότι ο αγοραστής δεν θα πρέπει να αναγνωρίζει ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία, όπως ορίζονται στο ΔΛΠ 37, κατά την ημερομηνία απόκτησης.

ΔΠΧΑ 16 (Τροποποίηση) «Παραχωρήσεις μισθώματος που σχετίζονται με τον Covid-19»: Η τροποποίηση παρατείνει την περίοδο εφαρμογής της πρακτικής λύσης σε σχέση με τις παραχωρήσεις μισθώματος κατά ένα έτος για να καλύψει παραχωρήσεις μίσθωσης που μειώνουν τις μισθώσεις που οφείλονται μόνο στις ή πριν από τις 30 Ιουνίου 2022.

Ετήσιες βελτιώσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 2018–2020

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»: Η τροπολογία εξετάζει ποιες αμοιβές θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10% για την παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Τα έξοδα ή οι αμοιβές θα μπορούσαν να καταβληθούν είτε σε τρίτους είτε στον δανειστή. Σύμφωνα με την τροπολογία, τα έξοδα ή τα τέλη που καταβάλλονται σε τρίτους δεν θα περιλαμβάνονται στο κριτήριο του 10%.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»: Η τροποποίηση αφαίρεσε την απεικόνιση των πληρωμών από τον εκμισθωτή σχετικά με βελτιώσεις μίσθωσης στο επεξηγηματικό παράδειγμα 13 του προτύπου, προκειμένου να αρθεί κάθε πιθανή σύγχυση σχετικά με την αντιμετώπιση των κινήτρων μίσθωσης.

Πρότυπα και Διερμηνείες που ισχύουν για μεταγενέστερες περιόδους

Ορισμένα νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνειών ισχύουν για μεταγενέστερες περιόδους και δεν έχουν εφαρμοστεί κατά την κατάρτιση αυτών των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων. Ο Όμιλος διερευνά επί του

παρόντος τον αντίκτυπο των νέων προτύπων και τροποποιήσεων στις οικονομικές καταστάσεις του.

ΔΛΠ 1 (Τροποποιήσεις) «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» και ΔΠΧΑ Πρακτική δήλωση 2 «Γνωστοποίηση λογιστικών πολιτικών» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να δημοσιοποιούν τις σημαντικές πληροφορίες λογιστικής πολιτικής τους και να παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής.

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή βραχυπρόθεσμων» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι οι υποχρεώσεις ταξινομούνται είτε ως βραχυπρόθεσμες είτε ως βραχυπρόθεσμες ανάλογα με τα δικαιώματα που υπάρχουν στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Η ταξινόμηση δεν επηρεάζεται από τις προσδοκίες της οικονομικής οντότητας ή τα γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς. Η τροπολογία διευκρινίζει επίσης τι σημαίνει το ΔΛΠ 1 όταν αναφέρεται στον «διακανονισμό» μιας υποχρέωσης. Η τροπολογία δεν έχει ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

ΔΛΠ 8 (Τροποποιήσεις) «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και σφάλματα: Ορισμός λογιστικών εκτιμήσεων» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι εταιρείες πρέπει να διακρίνουν τις μεταβολές των λογιστικών πολιτικών από τις μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων.

ΔΛΠ 12 (Τροποποιήσεις) «Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να αναγνωρίζουν τον αναβαλλόμενο φόρο επί συναλλαγών οι οποίες, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεστέων προσωρινών διαφορών. Αυτό ισχύει συνήθως για συναλλαγές όπως οι μισθώσεις για τον μισθωτή και οι υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροπολογίες δεν έχουν ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» και τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Το ΔΠΧΑ 17 εκδόθηκε τον Μάιο του 2017 και, μαζί με τις τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 17 που εκδόθηκαν τον Ιούνιο του 2020, αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4. Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση ασφαλιστικών συμβολαίων εντός του πεδίου εφαρμογής του Προτύπου και στόχος του είναι να διασφαλίσει ότι μια οικονομική οντότητα παρέχει σχετικές πληροφορίες που αντιπροσωπεύουν πιστά τις εν λόγω συμβάσεις. Το νέο πρότυπο επιλύει τα προβλήματα σύγκρισης που δημιουργούνται από το ΔΠΧΑ 4, απαιτώντας όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια να λογιστικοποιούνται με συνεπή τρόπο. Οι ασφαλιστικές υποχρεώσεις θα λογιστικοποιούνται με βάση τις τρέχουσες αξίες αντί του ιστορικού κόστους.

ΔΠΧΑ 17 (Τροποποίηση) «Αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και του ΔΠΧΑ 9 – Συγκριτική πληροφόρηση» (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023): Η τροποποίηση αποτελεί μεταβατική επιλογή σχετικά με συγκριτικές πληροφορίες σχετικά με χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Στόχος της τροποποίησης είναι να βοηθήσει τις οντότητες να αποφεύγουν τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβάσεων και, ως εκ τούτου, να

βελτιώσουν τη χρησιμότητα των συγκριτικών πληροφοριών για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων. Η τροπολογία δεν έχει ακόμη εγκριθεί από την ΕΕ.

2.3 Συνεχιζόμενη Δραστηριότητα

Δεν υφίσταται αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου να συνεχίσει απρόσκοπτα τις δραστηριότητές του (going concern). Η Εταιρεία έχει ισχυρή κεφαλαιακή επάρκεια, με το υπόλοιπο των διαθεσίμων κεφαλαίων σε λογαριασμούς όψεως να προσεγγίζει τα €7 εκατ. την 30.06.2023 καθώς και σημαντική κερδοφορία σε ετήσια βάση χωρίς ενδείξεις μεταβολής αυτής στο προβλεπτό μέλλον.

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 δεν είναι εκτεθειμένος στον εν λόγω κίνδυνο, λόγω του ότι ο βαθμός έκθεσης είναι περιορισμένος και αφορά καταθέσεις σε JPY ύψους 89,6 εκατ. Γεν. (570 χιλιάδες 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. Ο Όμιλος αντιμετωπίζει τον κίνδυνο αυτό με προσεκτική επιλογή και ενδεδειγμένη εξέταση των επενδυτικών ακινήτων και των μισθωτών-πελατών του, καθώς και με συμβάσεις που περιλαμβάνουν ετήσιες ρήτρες αναπροσαρμογής βάσει Δείκτη Τιμών Καταναλωτή.

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. Ο Όμιλος έχει σημαντικές ταμειακές ροές, οι οποίες ξεπερνούν το λειτουργικό κόστος της Εταιρείας και δεν διαφαίνεται στην περιοχή σημαντικός κίνδυνος.

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

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

Η αποτελεσματική 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.

δ) Κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων

Ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων συνίσταται στην πιθανότητα η εύλογη αξία των μελλοντικών χρηματοροών ενός χρηματοοικονομικού μέσου να παρουσιάσει διακυμάνσεις εξαιτίας μεταβολών στα επιτόκια της αγοράς.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αντισταθμίζουν τον συγκεκριμένο κίνδυνο διασφαλίζοντας επαρκής εισροές διαθεσίμων μέσω των ετήσιων αναπροσαρμογών των ενοικίων.

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 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.

3.3 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

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

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

4. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Κρίσεις της Διοίκησης

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

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

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της εύλογης αξίας είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργή αγορά για συναφή μισθωτήρια αλλά και λοιπά συμβόλαια. Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τέτοιων πληροφοριών ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Α.Π., οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από ανεξάρτητες εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από Πιστοποιημένους Εκτιμητές, ενταγμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών του Υπουργείου Οικονομικών για την 30η Ιουνίου και 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους.

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

- Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίες (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές.
- Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων σε λιγότερο ενεργές αγορές, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις

οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

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

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

5. Επενδύσεις σε ακίνητα

Ποσά σε Ευρώ

| | Όμιλος | | Εταιρεία | |
|---|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Υπόλοιπο έναρξης χρήσης | 99.730.000 | 83.605.000 | 91.635.000 | 66.800.000 |
| Απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | 774.230 | 4.744.701 | 1.320.158 | 4.744.701 |
| Προσθήκες ακινήτων από απόκτηση θυγατρικής | - | 8.090.500 | - | - |
| Βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων | 256.040 | 548.306 | 255.132 | 264.745 |
| Μεταφορά σε επενδυτικά ακίνητα από προκαταβολές | 113.207 | | 113.207 | |
| Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων από συγχώνευση θυγατρικής | - | - | - | 17.543.730 |
| Μεταφορά επενδυτικών ακινήτων σε ενσώματες ακινητοποιήσεις | - | -1.520.000 | - | -1.520.000 |
| Μεταφορά από ενσώματες ακινητοποιήσεις σε επενδυτικά ακίνητα | - | 145.000 | - | - |
| Κέρδη/ (Ζημιές) από αναπροσαρμογή επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες | 2.188.961 | 4.116.493 | 2.061.940 | 3.801.824 |
| Υπόλοιπο λήξης περιόδου | 103.062.437 | 99.730.000 | 95.385.437 | 91.635.000 |

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, ξεπερνούν το 80% του ενεργητικού της.

Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου πραγματοποιήθηκε από τους ανεξάρτητους εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2023, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999, όπως ισχύει, από τις εταιρείες «Savillis-Κεντρική Εκτιμητές & Σύμβουλοι Ακινήτων Ι.Κ.Ε.» και «ΔΑΝΟΣ – Διεθνείς Σύμβουλοι και Εκτιμητές Ακινήτων και την εταιρεία Cushman & Wakefield Proprius».

Η κάθε έκθεση βασίζεται σε δυο μεθόδους σύμφωνα με τα Διεθνή Εκτιμητικά Πρότυπα. Για το συγκεκριμένο χαρτοφυλάκιο έχει χρησιμοποιηθεί από τους Ανεξάρτητους Ορκωτούς

Εκτιμητές η συγκριτική μέθοδος και η μέθοδος εισοδήματος σύμφωνα με την ΚΥΑ 26294/Β1425/19.7.2000.

Αναλυτικότερα, ανά κατηγορία ακινήτου η Εύλογη Αξία, καθώς και οι μέθοδοι αποτίμησης και οι παραδοχές τους για την 30.06.2023 για την Εταιρεία έχουν ως εξής:

| Χρήση | Εύλογη Αξία | Μέθοδος Εκτίμησης | Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα | Προεξοφλητικό Επιτόκιο | Απόδοση στο Τέλος |
|---------------|---------------------|--|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Καταστήματα | 49.590.881 € | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 270.674 € | 7,00% - 9,00% | 5,65% - 7,75% |
| Γραφεία | 38.454.119€ | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 256.205 € | 9,00% - 9,15% | 7,75% - 8,15% |
| Γραφεία | 3.850.000 € | 50% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 50% υπολειματική μέθοδος | | | 6,65% |
| Αποθήκες | 32.000 € | 50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος | | | |
| Γήπεδα | 2.571.000 € | 90% συγκριτική μέθοδος (DCF) & 10% υπολειματική μέθοδος | | | 7,75% |
| Σύνολο | 94.498.000 € | | | | |

Αντίστοιχα για τον Όμιλο:

| Χρήση | Εύλογη Αξία | Μέθοδος Εκτίμησης | Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα | Προεξοφλητικό Επιτόκιο | Απόδοση στο Τέλος |
|---------------|----------------------|--|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Καταστήματα | 49.590.881 € | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 270.674 € | 7,00% - 9,00% | 5,65% - 7,75% |
| Γραφεία | 38.454.119€ | 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος | 256.205 € | 9,00% - 9,15% | 7,75% - 8,15% |
| Γραφεία | 3.850.000 € | 50% συγκριτική & 50% υπολειματική μέθοδος | - | - | 6,65% |
| Γήπεδα | 2.571.000 € | 90% συγκριτική μέθοδος & 10% υπολειματική μέθοδος | - | - | 7,75% |
| Γήπεδα | 7.592.000 € | Συγκριτική μέθοδος | 146.724 € | 9,70% | 7,50% |
| Αποθήκες | 117.000 € | 50% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 50% συγκριτική μέθοδος | | 9,70% | 7,50% |
| Σύνολο | 102.175.000 € | | | | |

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% |
| Απόδοση ακινήτου στο τέλος της μίσθωσης (exit yield) | 5,65% - 8% |
| Επιτόκιο προεξόφλησης (Discount rate) | 7,15% - 9,45% |

6. Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες

Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές εταιρείες αναλύονται παρακάτω:

Ποσά σε Ευρώ

| Όνομασία | Έδρα | Ποσοστό συμμετοχής | 30.06.2023 | 31.12.2022 |
|--|--------|--------------------|------------------|------------------|
| | | | | |
| ΛΗΜΑΡ Α.Ε. | Ελλάδα | 80% | 5.899.158 | 5.899.158 |
| Σύνολο Επενδύσεων σε Θυγατρικές | | | 5.899.158 | 5.899.158 |

7. Αποθέματα

Στις 19.06.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επί οικοπέδου 22.795 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 24.071 χιλιάδες ευρώ.

Σκοπός είναι η δημιουργία ενός έργου το οποίο θα αποτελείται από 20 μεζονέτες η οποίες, μετά την ανέγερση τους θα διατεθούν προς πώληση. Κατά την 30.06.2023, το κόστος κτίσης του έργου ανέρχεται στα 27,6 εκ. ευρώ, ενώ η εύλογη αξία του εκτιμήθηκε στα 33,7 εκ. ευρώ.

8. Λοιπές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

Μακροπρόθεσμες απαιτήσεις

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Λοιπές Απαιτήσεις | 17.295 | 17.295 | 17.295 | 17.295 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 17.295 | 17.295 | 17.259 | 17.295 |

Βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Έξοδα επόμενων χρήσεων | 228.819 | 12.957 | 218.542 | 12.957 |
| Προκαταβολές για απόκτηση επενδυτικών ακινήτων | - | 1.450.000 | - | 1.450.000 |
| Λοιπές Απαιτήσεις | 479.450 | 24.193 | 479.952 | 13.543 |
| Επιταγές εισπρακτέες | 150.000 | 150.000 | 150.000 | 150.000 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 876.269 | 1.637.150 | 848.494 | 1.626.500 |

9. Εμπορικές απαιτήσεις

Ποσά σε Ευρώ

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων | 417.952 | 363.772 | 395.941 | 363.772 |
| Λοιπές απαιτήσεις από μισθωτές | - | 138.146 | - | 138.146 |
| Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις | -234.281 | -152.118 | -212.271 | -152.118 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 183.671 | 349.800 | 183.671 | 349.800 |

10. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα αναλύονται ως ακολούθως:

Ποσά σε Ευρώ

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Ταμείο | 6.479 | 6.992 | 6.285 | 5.987 |
| Επιταγές εισπρακτέες | 3.950 | - | - | - |
| Καταθέσεις όψεως | 6.922.390 | 20.757.346 | 6.292.188 | 20.604.223 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 6.932.819 | 20.764.338 | 6.298.473 | 20.610.210 |

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.

Στις 30 Ιουνίου 2023 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. Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Ληφθείσες εγγυήσεις μισθωμάτων | 777.893 | 1.043.872 | 777.893 | 1.043.872 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 777.893 | 1.043.872 | 777.893 | 1.043.872 |

13. Δανειακές υποχρεώσεις

Στις 14.12.2022 η Εταιρεία, , σύνηψε Πρόγραμμα Εκδόσεως Κοινού Ομολογιακού Δανείου, συνολικής ονομαστικής αξίας ύψους έως και € 50.000 χιλ., επταετούς διάρκειας. Στις 7.06.2023 η Εταιρεία προχώρησε στην 1^η έκδοση ποσού 7.500 χιλιάδων ευρώ.

| | Η Εταιρεία και ο Όμιλος | |
|---|-------------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Ομολογιακό δάνειο | 7.218.750 | - |
| Βραχυπρόθεσμες δόσεις ομολογιακού δανείου | 187.500 | - |
| Δουλεψμένονι τόκοι κλειομένης περιόδου | 19.678 | - |
| Σύνολο | 7.425.928 | - |
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τον επόμενο χρόνο | 638.861 | - |

| | | |
|---|-------------------|----------|
| Πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι για τα επόμενα 2 - 5 έτη | 2.939.330 | - |
| Υπόλοιπο πληρωτέο κεφάλαιο και τόκοι έως το έτος 2029 | 6.451.414 | - |
| Σύνολο | 10.029.605 | - |

14. Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις

Ποσά σε Ευρώ

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> | <u>30.06.2023</u> | <u>31.12.2022</u> |
| Προμηθευτές | 8.921.004 | 147.222 | 8.921.004 | 145.767 |
| Χαρτόσημο & λοιποί φόροι | 100.177 | 207.495 | 91.481 | 199.213 |
| Έξοδα χρήσεως δουλευμένα | 264.660 | 453.422 | 264.660 | 453.422 |
| Βραχυπρόθεσμες εγγυήσεις | 331.821 | 50.000 | 331.821 | 50.000 |
| Λοιπές υποχρεώσεις | 14.689 | 27.425 | 14.689 | 26.384 |
| ΣΥΝΟΛΑ | 9.632.351 | 885.564 | 9.623.655 | 874.786 |

15. Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων

Ποσά σε Ευρώ

| | ΟΜΙΛΟΣ | | ΕΤΑΙΡΕΙΑ | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <u>01.01- 30.06.2023</u> | <u>01.01- 30.06.2022</u> | <u>01.01- 30.06.2023</u> | <u>01.01- 30.06.2022</u> |
| Καταστήματα | 1.619.666 | 1.454.421 | 1.619.666 | 1.037.868 |
| Γραφεία | 1.380.369 | 1.275.200 | 1.381.269 | 1.264.070 |
| | 3.000.035 | 2.729.621 | 3.000.935 | 2.301.938 |

Τα έσοδα από τα μισθώματα δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Η εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων για το Α' εξάμηνο του 2023 περιλαμβάνει τις δραστηριότητες της Orilina Properties και της Οριλίνα ΑΕ (απορροφήθηκε μέσω συγχώνευσης τον Οκτώβριο 2022). Ως εκ τούτου, για την Εταιρεία τα οικονομικά μεγέθη για την τρέχουσα περίοδο δεν είναι άμεσα συγκρίσιμα με την προηγούμενη περίοδο.

Συγκεκριμένα, στην συγκριτική περίοδο του Α' Εξαμήνου 2022, στην εταιρική κατάσταση αποτελεσμάτων, η γραμμή «Έσοδα από μισθώματα επενδυτικών ακινήτων» δεν περιλαμβάνει ποσό 430 χιλιάδες ευρώ σχετικό με μισθώματα που εισέπραξε η Οριλίνα ΑΕ κατά την περίοδο αυτή.

16. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

Στις 16.02.2023 η Εταιρεία αγόρασε από την θυγατρική της ΛΗΜΑΡ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΑΚΕΔΟΝΙΑΣ ΑΕ, τα οικόπεδα με αριθμούς 544, 606Γ και 606Δ με αντίτιμο 507 χιλιάδες ευρώ

Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αποτελούν και οι συναλλαγές με τα μέλη ΔΣ. Οι συνολικές αμοιβές του ΔΣ καθώς και αυτές στα λοιπά μέλη της Διοίκησης και στα άλλα στελέχη, ανέρχονται στο ποσό των 371 χιλιάδες ευρώ. Πέραν των ανωτέρω δεν υπάρχουν άλλες συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.

17. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Η Εταιρεία διανύει την 6η 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.

Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Η Εταιρεία από τη σύστασή της το έτος 2018 έως σήμερα, καθώς και η θυγατρική της, ΛΗΜΑΡ ΑΕ, δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Για τα φορολογικά έτη 2014 και επόμενα, σύμφωνα με την ΠΟΛ.1006/05.01.2016, δεν εξαιρούνται από τη διενέργεια τακτικού φορολογικού ελέγχου από τις αρμόδιες φορολογικές αρχές οι επιχειρήσεις για τις οποίες εκδίδεται φορολογικό πιστοποιητικό χωρίς επιφυλάξεις για παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας. Για τις χρήσεις 2017 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.

Στο Α' Εξάμηνο 2023, ολοκληρώθηκε ο έλεγχος της θυγατρικής που συγχωνεύθηκε το 2022 με την Orilina Properties ΑΕΕΑΠ, με απορρόφηση της πρώτης από την δεύτερη, για τα έτη 2017 και 2018.

Δεν προέκυψαν φορολογικές διαφορές.

Επίδικες υποθέσεις

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

18. Κέρδη ανά μετοχή

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

Ποσά σε Ευρώ

| | Ο Όμιλος | | Η Εταιρεία | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | <u>01.01-30.06.2023</u> | <u>01.01-30.06.2022</u> | <u>01.01-30.06.2023</u> | <u>01.01-30.06.2022</u> |
| Αποτελέσματα μετά από φόρους | 3.830.736 | 4.599.720 | 3.764.404 | 3.256.502 |
| Μέσος σταθμικός αριθμός μετοχών | 105.000.000 | 105.000.000 | 105.000.000 | 105.000.000 |
| Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή (ποσά σε €) | 0,0364 | 0,0438 | 0,0359 | 0,0310 |

19. Γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς

Στις 12.07.2023 η Εταιρεία αγόρασε δικαίωμα επιφανείας επι οικοπέδου 24.553 τμ στο Μητροπολιτικό Πάρκο ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ με τίμημα 2.038 χιλιάδες ευρώ.

Στο οικόπεδο θα ανεγερθεί μια Ιδιωτική Λέσχη η οποία και θα αξιοποιηθεί από την Εταιρεία ως επενδυτικό ακίνητο. Πέραν αυτού, δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την ημερομηνία της εταιρικής και ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Αθήνα , 03 Αυγούστου 2023

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος ΔΣ

Ο Διευθύνων Σύμβουλος

**Ο Διευθυντής Οικονομικών
Υπηρεσιών**

**Στυλιανός Ζαββός
ΑΔΤ ΑΚ 558124**

**Μάριος Αποστολίνης
ΑΔΤ ΑΝ 024492**

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

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων Σε Ακίνητη Περιουσία, της 30ης Ιουνίου 2023 και τις σχετικές 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 ουσιώδη 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, 04 Αυγούστου 2023

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος

Αρ. Μ. ΣΟΕΛ: 39701

Deloitte Ανώνυμη Εταιρία Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών

Φραγκοκκλησιάς 3α & Γρανικού

Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 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.