

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2021

| (Α) ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ | | | | | | | | | | |
|---|---|---|-------------------|------------------|----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|----------------------------------|--|
| Α/Α | ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ | | | ΑΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ | | | | | Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου | ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΘΩΣΗΣ |
| | Πεγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου | Τοποθεσία & Διεύθυνση | Επιφάνεια σε τ.μ. | | Αξία Κτήσης (1) | Αντικειμενική Αξία (2) | Αξία Αποτίμησης (3) | % Επί Συνόλου Επενδύσεων | | |
| | | | Οικόπεδο | Κτίριο | | | | | | |
| 1 | ΣΥΚΡΟΤΗΜΑ ΓΡΑΦΕΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΕΣΣΑΡΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΜΕ ΤΡΙΑ ΥΠΟΓΕΙΑ ΑΠΟΘΗΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΕΡΜΟΥ 25, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΚ 14564 | 13.516,03 | 30.702,97 | 25.711.884,97 | 30.987.393,61 | 26.600.000,00 | 22,99% | ΓΡΑΦΕΙΑ | KOPPEΣ ΑΕ, ΕΛΛΑΚΤΟΡ ΑΕ |
| 2 | ΕΠΙΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΓΡΑΦΕΙΩΝ-ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ | ΑΜΑΛΙΑΔΟΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΛΑΒΡΥΤΩΝ 1, ΝΕΑ ΚΗΦΙΣΙΑ ΑΤΤΙΚΗΣ, ΤΚ 14564 | 7.618,20 | 22.925,75 | 12.575.483,91 | 11.357.609,94 | 13.300.000,00 | 11,50% | ΓΡΑΦΕΙΑ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ | JUMBO ΑΕΕ, PLAYMOBIL HELLAS ΑΕ, NUMIL HELLAS ΑΕ, ESSITY HELLAS ΑΕ, GREEN COLA ΕΛΛΑΣ ΑΕ, ΑΤΤΙΚΗ ΦΩΣΟΣ ΑΤΕ, MULLENLOWE ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΙΣ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, GREEN COLA OPERATIONS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΕ, ΜΠΑΛΑΜΠΑΝΗΣ & ΣΙΑ ΕΕ |
| 3 | ΥΠΕΡΟΡΑ 3 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΑ ΘΕΣΕΙΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | ΚΗΦΙΣΙΑΣ 7 & ΑΙΤΩΛΙΑΣ 29 ΑΜΠΕΛΟΚΗΦΟΙ, ΤΚ 11523 | 4.336,11 | 10.113,27 | 26.416.175,96 | 21.304.255,37 | 26.900.000,00 | 23,25% | ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ | ΕΛΛΗΝΙΚΕΣ ΥΠΕΡΟΡΕΣ ΣΚΑΒΕΝΤΙΝΗΣ Α.Ε.Ε |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΟΙΚΟΠΕΔΑ | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00% | | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Α) | | 25.470,34 | 63.741,99 | 64.703.544,84 | 63.649.258,92 | 66.800.000,00 | 57,74% | | |

| (Β) ΣΥΜΜΕΤΟΧΕΣ | | | | | | | | | | |
|----------------|---|------------------------------------|---------------|-----------------|------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|--|-----------------------------|
| Α/Α | Πεγραφή Οικοπέδου & Κτιρίου | Τοποθεσία & Διεύθυνση | Οικόπεδο | Κτίριο | Αξία Κτήσης Συμμετοχής | Αντικειμενική Αξία | Αξία Αποτίμησης Συμμετοχής | % Επί Συνόλου Επενδύσεων | Τρέχουσα Χρήση Ακινήτου | Μισθωτής |
| | | | | | | | | | | |
| 2 | ΕΠΙΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ ΤΡΙΩΝ ΕΠΙΠΕΔΩΝ | ΕΛΕΥΘΕΡΩΝ 4 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ 54640 | 53,87 | 499,00 | - | - | - | - | ΓΡΑΦΕΙΟ - ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ | ΔΕΔΑΗ ΑΕ |
| 3 | ΤΡΙΩΡΟΦΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΜΕ ΕΙΣΟΔΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΓΕΟ | ΤΣΙΜΕΚΗ 43 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, ΤΚ 54623 | 291,04 | 766,32 | 14.055.066,00 € | - | 19.427.188,98 | 16,79% | ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ | DIXONS ΑΕ |
| 4 | ΕΠΙΓΕΛΜΑΤΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ 4 ΕΠΙΠΕΔΩΝ, ΜΕ ΠΑΤΑΡΙ | ΜΗΤΡΟΠΟΛΕΩΣ 9 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 10557 | 462,47 | 2.160,00 | - | - | - | - | ΤΡΑΠΕΖΙΚΟ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ ΚΑΙ ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΙ ΧΩΡΟΙ | ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕ |
| 5 | ΓΡΑΦΕΙΑ 5ΟΥ ΟΡΟΦΟΥ | ΛΕΩΦ.ΒΑΣ.ΣΟΦΙΑΣ 59 ΑΘΗΝΑ, ΤΚ 11521 | 108,90 | 290,10 | - | - | - | - | ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ | KENO |
| 6 | ΓΡΑΦΕΙΑ 2ΟΥ ΟΡΟΦΟΥ | ΤΣΙΜΕΚΗ 42 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ, 54623 | 11,22 | 87,15 | - | - | - | - | ΓΡΑΦΕΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ | ΩΙΟΧΡΗΜΟΠΟΙΗΣΗ - ΟΡΙΑΙΝΑ ΑΕ |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ (Β) | | 968,13 | 3.893,74 | 14.055.066,00 € | - | 19.427.188,98 € | 16,79% | | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ ΚΑΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Α + Β) | | | | | | 86.227.188,98 | 74,53% | | |

| (Γ) ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ | | | | |
|---------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| A/A | Είδος Καταθέσεων | Υπόλοιπο | % Επί Συνόλου Επενδύσεων | |
| 1 | Μετρητά | 808,57 | 0,00% | |
| 2 | Καταθέσεις Όψεως | 29.461.801,21 | 25,47% | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΔΙΑΘΕΣΙΜΩΝ (Γ) | 29.462.609,78 | 25,47% | |
| | ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ (Α + Β + Γ) | 115.689.798,76 | | |

| % Επί του Συνόλου του Ενεργητικού | | |
|-------------------------------------|--------------|-------|
| Συνολικές απαιτήσεις της Εταιρείας | 584.312,75 | 0,53% |
| Συνολικές υποχρεώσεις της Εταιρείας | 1.124.022,94 | 1,01% |

| (Δ) ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΑΝΑΛΥΣΗ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ | | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|--|
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | |
| Σύνολο Ενεργητικού (ως Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) | 110.921.915,45 | 109.256.589,63 | 108.232.068,59 | |
| Αξία Αποτίμησης Ακινήτων βάσει του ν.2778/1999 | 66.800.000,00 | 64.900.000,00 | 39.150.000,00 | |
| % Αποτιμωμένων Ακινήτων επί του Ενεργητικού | 60,32% | 59,40% | 36,17% | |
| Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών βάσει του ν.2778/1999 | 19.427.188,98 | 18.865.176,42 | 18.320.485,61 | |
| % Αποτιμωμένων Συμμετοχών επί του Ενεργητικού | 17,51% | 17,37% | 16,93% | |
| Σύνολο Επενδύσεων σε Κινητές Αξίες | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| % Αξίας Κινητών Αξιών επί του Ενεργητικού | 0,00% | 0,00% | 0,00% | |
| Σύνολο Διαθεσίμων | 29.462.609,78 | 29.843.580,72 | 54.434.602,34 | |
| % Διαθεσίμων επί του Ενεργητικού | 26,56% | 27,32% | 50,29% | |

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2021 προέκυψε θετική υπεραξία σε σχέση με την αξία κτήσης των ακινήτων που είχε η εταιρεία την ίδια ημερομηνία συνολικού ποσού 2.096.455 ευρώ.
- Κατά την αποτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων την 31η Δεκεμβρίου 2021 της θυγατρικής προέκυψε θετική υπεραξία σε σχέση με την εύλογη αξία των ακινήτων που είχε η εταιρεία την 31/12/2020, συνολικού ποσού 65.194 ευρώ η οποία αποτυπώνεται στην Αξία Αποτίμησης της Συμμετοχής.
- Η αξία αποτίμησης (στήλη β) αναφέρεται στις αξίες των ακινήτων την 31/12/2021, όπως προσδιορίστηκαν από την εταιρεία Savills Ελλάς Ι.Κ.Ε. σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 2778/1999. Η αξία αποτίμησης των ακινήτων της θυγατρικής έγινε επίσης από την εταιρεία Savills Ελλάς Ι.Κ.Ε.
- Οι επιφάνειες των ακινήτων (σε τ.μ.) που αναφέρονται στην Κατάσταση Επενδύσεων, αφορούν τις επιφάνειες οι οποίες είναι δηλωμένες από Δήλωση Σταθμών Ακινήτων (ΕΣ) της Εταιρείας.
- Η Εταιρεία έχει πλήρη κυριότητα επί των ακινήτων της.
- Όλα τα ακίνητα είναι ελεύθερα βαρών.
- Η επενδυτική πολιτική της Εταιρείας στοχεύει στη συνεχή βελτίωση της αξίας και της ποιότητας του χαρτοφυλακίου επενδύσεων σε ακίνητα.
- Τα οικονομικά στοιχεία (Αποτελέσματα & Ποσοστά) στα οποία περιλαμβάνονται ανωτέρω, ενδέχεται να διαφέρουν από τα τελικά στοιχεία τα οποία θα προκύψουν από την Ετήσια Οικονομική Έκθεση που θα ανακοινηθεί προσαρκώς.
- Το ακίνητο της Τσιμικής 42 στην Θεσσαλονίκη, εμφορεύεται στα βιβλία της ΟΡΙΛΙΝΑ ΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ στην εύλογη αξία.
- Αναφορικά με το ακίνητο επί της Λεωφ. Βασ. Σοφίας 59 το οποίο κατά την 31/12/2021 ήταν υπό απελευθέρωση, το προϋπολογιζόμενο κόστος των εργασιών ήταν 235.900 ευρώ, οι καταβληθείσες δαπάνες ανήλθαν σε 116.346 ευρώ, και οι εναπομεινόμενες δαπάνες εκτιμούνται σε 119.554 ευρώ. Οι εργασίες επί του ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθούν στα τέλη του Μαρτίου 2022.

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2022</p> <p>Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.</p> <p align="right">ΣΤΥΛΙΑΝΟΣ ΖΑΒΒΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 558124</p> | <p align="center">Αθήνα, 24 Φεβρουαρίου 2022</p> <p>Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ</p> <p align="right">ΜΑΡΙΟΣ ΑΠΟΣΤΟΛΙΝΑΣ Α.Δ.Τ.ΑΝ 024492</p> | <p align="center">Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ</p> <p align="right">ΙΩΑΝΝΗΣ ΨΑΛΤΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΚ 749117 Α.Μ.Αδείας Ο.Ε.Ε. 0084196</p> |
|---|--|---|



Έκθεση Ευρημάτων από την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών επί της «Κατάστασης Επενδύσεων» Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας Orilina Properties Ανώνυμης Εταιρείας Ακίνητης Περιουσίας

Σύμφωνα με την από 15^η Ιουλίου 2021 εντολή που λάβαμε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ORILINA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» (εφ' εξής η «Εταιρεία») διενεργήσαμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες, στο πλαίσιο όσων προβλέπονται από την απόφαση 8/259/Β.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016 και τις διατάξεις του άρθρου 25 του Ν.2778/1999, σχετικά με την Κατάσταση Επενδύσεων της 31^η Δεκεμβρίου 2021 της Εταιρείας, Η Διοίκηση της Εταιρείας έχει την ευθύνη για τη σύνταξη της προαναφερμένης Κατάστασης. Διενεργήσαμε αυτή την εργασία σύμφωνα με το διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400, το οποίο αφορούν σε «Ανάθεσις Εκτέλεσης Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Συναφών με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα εύρηματά μας.

Οι προσυμφωνημένες διαδικασίες που διενεργήσαμε έχουν ως εξής:

- Η Κατάσταση Επενδύσεων περιέχει όλες τις πληροφορίες σύμφωνα με όσα ορίζονται από το άρθρο 25 του Ν.2778/1999, όπως ισχύει και από την απόφαση 8/259/19.12.2002 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016, που αφορά ανώνυμες Εταιρείες Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία.
- Οι περιγραφές των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Πεγραφή Ακινήτου» της Κατάστασης Επενδύσεων, συμφώνουν με τα αντίστοιχα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- Οι εύλογες αξίες των ακινήτων, που εμφανίζονται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης της Κατάστασης Επενδύσεων», προκύπτουν από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- Η εύλογη αξία των Συμμετοχών, που εμφανίζεται στη στήλη «Αξία Αποτίμησης Συμμετοχών» της Κατάστασης Επενδύσεων, προκύπτει από την καθορισμένη αξία της εταιρείας στην οποία η Εταιρεία έχει επενδύσει, για τον προσδιορισμό της οποίας έχει ληφθεί υπόψη η εύλογη αξία των ακινήτων της, όπως αυτή έχει προκύψει από τις Εκθέσεις Αποτίμησης Εύλογης Αξίας του αρμόδιου ανεξάρτητου εκτιμητή με ημερομηνία εκτίμησης την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- Η συνολική εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα, που αναφέρεται στην Κατάσταση Επενδύσεων, συμφώνει με την αντίστοιχη αξία των Επενδύσεων σε Ακίνητα, όπως αυτή προκύπτει από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Κατάσταση Επενδύσεων έχουν εξαχθεί από τα τηρούμενα λογιστικά αρχεία της Εταιρείας για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021.
- Επιβεβαιώσαμε την ορθότητα των αριθμητικών υπολογισμών της Κατάστασης Επενδύσεων.

Από τη διενέργεια των παραπάνω διαδικασιών δεν προέκυψαν ευρήματα.

Με δεδομένο ότι η διενεργηθείσα εργασία, δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση, σύμφωνα με τα διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω. Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή είχαμε εκτελέσει έλεγχο ή επισκόπηση, ενδεχομένως να είχαν αντίληψή μας και άλλα θέματα, πέραν των αναφερομένων στην προηγούμενη παράγραφο.

Η παρούσα Έκθεση απευθύνεται αποκλειστικά προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, στα πλαίσια της τήρησης των υποχρεώσεων της Εταιρείας, που απορρέουν από την 8/259/19.12.2002 απόφαση του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, όπως τροποποιήθηκε από τις αποφάσεις 10/566/26.10.2010 και 5/760/14.07.2016. Ως εκ τούτου, η Έκθεση αυτή δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για άλλους σκοπούς αφορούμενους μόνο στα στοιχεία που αναφέρονται παραπάνω και δεν επεκτείνεται στις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την χρήση η οποία έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2021, για την οποία θα εκδώσουμε ξεχωριστή Έκθεση Ελέγχου.

Αθήνα 24 Φεβρουαρίου 2022

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βασίλης Χριστόπουλος
Α.Μ. ΣΟΕΑ 39701