

ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
χρήσεως από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019
Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οκτώβριος 2020

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	7
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	10
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων.....	11
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	12
Κατάσταση Ταμειακών Ροών	13
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες	14
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών	15
2.1. Βάση Παρουσίασης	15
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	15
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα	18
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα	18
2.5. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων	19
2.6. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	19
2.7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	20
2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο	20
2.9. Διανομή Μερισμάτων	20
2.10. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	20
2.11. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις	20
2.12. Προβλέψεις	21
2.13. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους	21
2.14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	21
2.15. Συμψηφισμός	22
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων	22
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου	22
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου	23
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού	23
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων	24
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές	24
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα	26
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Φόροι – τέλη Ακίνητης περιουσίας	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπά Έξοδα	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Φόροι	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	30
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	30

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας
«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως 2019**

(όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 140-154 του Ν. 4548/2018, παραθέτουμε την Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου (εφεξής «Διοικητικό Συμβούλιο» ή «Δ.Σ.» ή «ΔΣ») της εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (εφεξής «Εταιρεία») για τις Εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η παρούσα έκθεση συμπεριλαμβάνει τις Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της χρήσης αυτής που προβλέπουν τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Π.Χ.Α.) όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και την Έκθεση Ελέγχου του ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.

Η ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΠΙΔΟΣΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία συστάθηκε στις 29 Οκτωβρίου 2018 και έχει στην ιδιοκτησία της δύο όμορα οικοπέδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τίμημα για την απόκτηση των ακινήτων ανήλθε σε €4.200.000. Στα οικοπέδα θα αναπτυχθεί σύγχρονο κτίριο γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 13,9 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €14,5 εκατομμύρια. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €6.178.000 (31 Δεκεμβρίου 2018 : €4.506.000).

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές, δεν είχε δραστηριότητες στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης και δεν έχει υποκαταστήματα.

Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία: Για τη χρήση 2019 η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €1.201.503 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €89.197)

Λειτουργικά κέρδη: Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €1.132.830 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €66.426). Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, καθαρό κέρδος ύψους €1.201.503 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 καθαρό κέρδος €89.197), οι λειτουργικές ζημίες της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό €68.673 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €22.771).

Φόροι: Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται βάσει των επενδύσεων της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (εφεξής «ΕΚΤ») προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα, επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Σύμφωνα με το άρθρο 46 παρ. 2 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο στον φόρο των ΑΕΕΑΠ 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο.

Οι φόροι για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €22.657 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €2.904).

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Κέρδη περιόδου: Για τη χρήση 2019 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €1.109.688 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €63.522). Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία, ύψους €1.201.503 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 καθαρό κέρδος €89.197), η Εταιρεία εμφάνισε ζημίες περιόδου ύψους €91.815 (χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018: €25.675).

ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Με την από 17 Ιανουαρίου 2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €100.000 με έκδοση 1.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης και τιμή διάθεσης €11.300 εκάστης με την υπολοιπόμενη διαφορά ύψους €11.300.000 να πιστώνεται στον λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων ως διαφορά υπέρ το άρτιο. Η καταβολή του συνολικού ποσού των €11.400.000 πραγματοποιήθηκε από τον μέτοχο τον Φεβρουάριο του 2020.

Η πανδημία του Κορονοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα η επέκταση και η διάρκεια της νόσου.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός και η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ' όψη τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση στην κερδοφορία και στην χρηματοοικονομική της θέση καθώς εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο.

Ειδικότερα, η επίδρασή της στην δραστηριότητα της εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Η Εταιρεία αναπτύσσει συγκρότημα γραφείων προς εκμετάλλευση, ο δε σχετικός υποκλάδος ακινήτων (γραφεία) έχει ιστορικά αμυντική συμπεριφορά συγκριτικά με άλλους υποκλάδους (π.χ. εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, ξενοδοχεία κλπ.) και αναμένεται να επηρεαστεί ηπιότερα.
- Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του το έτος 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα της Εταιρείας και την διάρκεια μίσθωσης του υπό ανάπτυξη ακινήτου
- Η Διοίκηση έχει εξασφαλίσει τα ίδια κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΚΙΝΔΥΝΟΙ

Μεταβολές στις αξίες των ακινήτων (κίνδυνος τιμών)

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών καθώς τα υπό ανάπτυξη οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα και δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Επισφάλειες από μισθωτές (πιστωτικός κίνδυνος)

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία για τη χρήση 2019 δεν έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου.

Πληθωριστικός κίνδυνος

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα.

Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στον κίνδυνο ταμειακών ροών και στον κίνδυνο μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων καθώς δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και παθητικό της.

Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018:

31 Δεκεμβρίου 2019	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	500	-	10.600	-	-	-	11.100
Σύνολο	500	-	10.600	-	-	-	11.100

31 Δεκεμβρίου 2018	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.108	227	11.000	-	-	-	21.335
Σύνολο	10.108	227	11.000	-	-	-	21.335

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Διαχείριση κεφαλαιουχικού κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας 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 και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ

Όλες οι συναλλαγές με τα συνδεδεμένα μέρη έχουν διενεργηθεί βάσει της αρχής των ίσων αποστάσεων (σύμφωνα με τους συνήθεις εμπορικούς όρους για αντίστοιχες συναλλαγές με τρίτους). Οι σημαντικές συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, όπως ορίζονται από το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών» («Δ.Λ.Π. 24»), περιγράφονται αναλυτικά στη Σημείωση 14 των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΜΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό επομένως δεν έχει τίποτα να αναφέρει σχετικά με κοινωνικά και εργασιακά θέματα. Επιπλέον, ούσα θυγατρική του Ομίλου της Prodea Investments, εφαρμόζει τις πολιτικές του Ομίλου για θέματα αναφορικά με τη δωροδοκία και την καταπολέμηση της διαφθοράς.

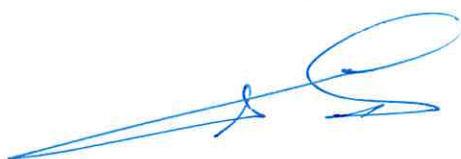
Τέλος, αναφορικά με τα περιβαλλοντικά θέματα στα οικόπεδα της Εταιρείας ανεγείρεται κτήριο γραφείων σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας. Η Εταιρεία έχει θέσει ως βασική προδιαγραφή για την ανάπτυξη του ακινήτου την πιστοποίηση του από το U.S. Green Building Council κατά το πρότυπο LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) τουλάχιστον σε επίπεδο Gold. Σύμφωνα με το World Green Building Council, τα πράσινα κτήρια γραφείων, όπως το υπό ανάπτυξη ακίνητο της Εταιρείας, συνεισφέρουν πολλαπλά στους στόχους για την Βιώσιμη Ανάπτυξη των Ηνωμένων Εθνών, με τους στόχους για το κλίμα και την καθαρή ενέργεια να είναι δύο εξ αυτών. Μέσω της εν λόγω πιστοποίησης του κτηρίου, διασφαλίζεται η υπερκάλυψη των ελάχιστων ενεργειακών και περιβαλλοντικών απαιτήσεων που πηγάζουν από το εθνικό νομοθετικό πλαίσιο τόσο στην φάση του σχεδιασμού όσο και στη φάση της κατασκευής και της λειτουργίας του κτηρίου. Ως εκ τούτου η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη έμφαση, όλα τα εμπλεκόμενα τρίτα μέρη κατά την ανάπτυξη του κτιρίου, να εναρμονίζονται απόλυτα με τις ενεργειακές και περιβαλλοντικές απαιτήσεις που τίθενται από το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο καθώς και από τα απαιτούμενα του προτύπου LEED. Σχετικές διατάξεις ενσωματώνονται σε όλες τις συμβάσεις των τρίτων μερών, ενώ η συμμόρφωσή των ανωτέρω παρακολουθείται επισταμένως από τον ορισμένο από την Εταιρεία υπεύθυνο του έργου.

ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όπως προαναφέραμε, η ανάπτυξη του ακινήτου είναι υπό εξέλιξη και θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 13,9 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων).

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Το Μέλος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ.



Άννα Χαλκιαδάκη

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν και περίληψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών.

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

Βάση γνώμης

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

Ανεξαρτησία του Ελεγκτή

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

Άλλες Πληροφορίες

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι υπεύθυνα για τις Άλλες Πληροφορίες. Οι Άλλες Πληροφορίες, είναι η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου (αλλά δεν περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών), που λάβαμε πριν από την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις Άλλες Πληροφορίες και, εκτός των όσων ρητά αναφέρουμε στην παρούσα παράγραφο της Έκθεσής μας δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου ή άλλης διασφάλισης επί αυτών.

Σε σχέση με τον έλεγχο μας επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις Άλλες Πληροφορίες και με τον τρόπο αυτό να εξετάσουμε εάν οι Άλλες Πληροφορίες είναι ουσιωδώς ασυνεπείς με τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις ή τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εξετάσαμε εάν η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνει τις γνωστοποιήσεις οι οποίες απαιτούνται από το Ν. 4548/2018.

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

- Τα πληροφοριακά στοιχεία που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της χρήσης που έληξε την 31/12/2019 αντιστοιχούν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις

- Η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις του άρθρου 150 του Ν. 4548/2018.

Επιπλέον με βάση τη γνώση και κατανόηση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την Εταιρεία Ανάπτυξη Φραγκοκκλησιά Ακινήτων Μονοπρόσωπη Α.Ε. και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, τις απαιτήσεις του Ν. 4548/2018, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας να συνεχίσει τις δραστηριότητες της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητες της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για τη διακυβέρνηση έχουν την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

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

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

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

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Οι εργασίες που εκτελέσαμε σχετικά με την Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου αναφέρονται ανωτέρω, στην παράγραφο «Άλλες Πληροφορίες».



Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

ΠραϊσγουάτερχαουςΚούπερς
Ανώνυμη Ελεγκτική Εταιρεία
Λ. Κηφισίας 268
153 32 Χαλάνδρι
ΑΜ ΣΟΕΛ 113

Μάριος Ψάλτης
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081

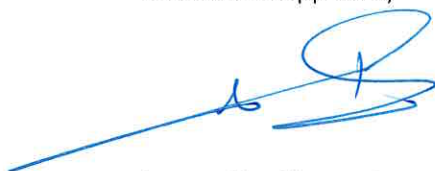
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
31 Δεκεμβρίου 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ			
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	6.178.000	4.506.000
		6.178.000	4.506.000
Κυκλοφορούν ενεργητικό			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	174.369	29.842
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	842.638	31.122
		1.017.007	60.964
Σύνολο ενεργητικού		7.195.007	4.566.964
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	6.000.000	2.999.800
Κέρδη εις νέον		1.173.210	63.522
Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων		-	1.470.100
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		7.173.210	4.533.422
ΠΑΘΗΤΙΚΟ			
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	9	18.373	30.638
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		3.424	2.904
Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων		21.797	33.542
Σύνολο παθητικού		21.797	33.542
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού		7.195.007	4.566.964

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
 Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Το Μέλος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής



Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εισοδημάτων
για την περίοδο που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01 έως	Από 29.10 έως
	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.201.503	89.197
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(380)	(66)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	10	(21.539)	-
Λοιπά έξοδα	11	(46.754)	(22.705)
Λειτουργικά κέρδη		1.132.830	66.426
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(485)	-
Κέρδη προ φόρων		1.132.345	66.426
Φόροι	12	(22.657)	(2.904)
Κέρδη περιόδου		1.109.688	63.522
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-	-
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		1.109.688	63.522

Αθήνα, 14 Οκτωβρίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και
Διευθύνων Σύμβουλος

Αριστοτέλης Καρυτινός

Το Μέλος του Δ.Σ.

Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής

Άννα Χαλκιαδάκη

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	Αποθεματικά	Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων	Κέρδη / (Ζημιές) εις νέον	Σύνολο
Υπόλοιπο την 29 Οκτωβρίου 2018	-	-	-	-	-	-
Κέρδη περιόδου	-	-	-	-	63.522	63.522
Έκδοση μετοχικού κεφαλαίου	2.999.800	-	-	-	-	2.999.800
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	1.470.100	-	1.470.100
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	2.999.800	0	0	1.470.100	63.522	4.533.422
Κέρδη περιόδου	3.000.200	-	-	-	1.109.688	1.109.688
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	-	-	(1.470.100)	-	(1.470.100)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019	6.000.000	0	0	0	1.173.210	7.173.210

Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

		Από 01.01 έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες			
Κέρδη προ φόρων		1.132.345	66.426
Προσαρμογές για:			
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		485	-
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(1.201.503)	(89.197)
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση απαιτήσεων		(144.526)	(23.843)
- Αύξηση υποχρεώσεων		(12.265)	30.639
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(225.465)	(15.975)
Καταβληθέντες τόκοι και έξοδα		(485)	-
Καταβληθείς φόρος ΑΕΕΑΠ		(22.137)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(248.087)	(15.975)
Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα		-	(4.416.803)
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα		(470.497)	-
Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες		(470.497)	(4.416.803)
Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισφορά μετοχικού κεφαλαίου	9	-	2.999.800
Εισπράξεις για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	9	1.530.100	1.470.100
Έξοδα σχετιζόμενα με αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		-	(6.000)
Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		1.530.100	4.463.900
Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		811.517	31.122
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		31.122	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου	7	842.639	31.122

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» (εφεξής η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» δραστηριοποιείται στον κλάδο επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 22 του ν. 2778/1999, όπως αυτό εκάστοτε ισχύει.

Η Εταιρεία συστάθηκε την 29 Οκτωβρίου 2018 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 147965901000) και έχει διάρκεια 100 έτη.

Η έδρα της Εταιρείας την 31.12.2019 βρισκόταν στην Ελλάδα, στην Αθήνα επί της οδού Καραγεώργη Σερβίας 6, ενώ από την 03.03.2020 πραγματοποιήθηκε μεταφορά της έδρας της στην οδό Χρυσοσπηλιωτίσσης 9, στην Αθήνα.

Η Εταιρεία δεν απασχολούσε προσωπικό την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας Prodea Investments (πρώην Εθνική Πανγαία ΑΕΕΑΠ) εφεξής «Prodea Investments» ή «Μητρική», η οποία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 κατείχε το 100% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας ενοποιούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Prodea Investments (με έδρα την Ελλάδα) με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης.

Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο έχει θητεία λήγουσα στις 28.06.2022, και θα παρατείνεται μέχρι τη λήξη της προθεσμίας, εντός της οποίας πρέπει να συνέλθει η αμέσως επόμενη Τακτική Γενική Συνέλευση και μέχρι τη λήψη της σχετικής απόφασης. Το Διοικητικό Συμβούλιο ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με το από 28 Ιουνίου 2019 Πρακτικό του Διοικητικού Συμβουλίου και έχει την εξής σύνθεση:

Αριστοτέλης Καρυτινός του Δημητρίου	Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας Prodea Investments	Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος
Θηρεσία Μεσσάρη του Γεράσιμου	Γενικός Διευθυντής Οικονομικών και Εργασιών της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος
Πρόδρομος Βλάμης του Γρηγορίου	Επίκουρος καθηγητής στο Πανεπιστήμιο Πειραιά & Καθηγητής (Associate) στο Πανεπιστήμιο του Cambridge	Μέλος
Αθανάσιος Χριστόπουλος του Γεωργίου	Διευθυντής Επενδύσεων της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 14 Οκτωβρίου 2020, είναι αναρτημένες μαζί με την έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή και την ετήσια έκθεση του Δ.Σ. στη διαδικτυακή διεύθυνση της μητρικής εταιρείας Prodea Investments <http://www.prodea.gr> και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών

2.1 Βάση Παρουσίασης

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 (εφεξής οι «Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις»), έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής «Δ.Π.Χ.Α.») όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (εφεξής «Ε.Ε.»).

Οι βασικές λογιστικές πολιτικές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων παρατίθενται κατωτέρω.

Τα ποσά απεικονίζονται σε Ευρώ (εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά) για διευκόλυνση της παρουσίασης.

Οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, εφαρμόζοντας την αρχή του ιστορικού κόστους, με εξαίρεση τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι οποίες αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους.

Η σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, οι οποίες ενδέχεται να επηρεάσουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία της σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν κατά τη διάρκεια της περιόδου αναφοράς. Η χρήση των διαθέσιμων πληροφοριών και η άσκηση εκτιμήσεων και παραδοχών στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών, αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων στις ακόλουθες περιοχές: αποτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα καθώς επίσης και ενδεχόμενες υποχρεώσεις από εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις και ανοιχτές φορολογικές χρήσεις. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τα δημοσιευμένα.

Οι περιοχές που εμπεριέχουν υψηλότερο βαθμό εκτιμήσεων και παραδοχών ή πολυπλοκότητας, ή περιοχές όπου οι υποθέσεις και οι εκτιμήσεις έχουν σημαντική επίπτωση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις, παρουσιάζονται στη Σημείωση 4.

2.2 Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.

2.2.1. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που τέθηκαν σε ισχύ από την 1 Ιανουαρίου 2019:

- **Δ.Π.Χ.Α. 16 (νέο πρότυπο) «Μισθώσεις»** Την 1 Ιανουαρίου 2019 η Εταιρεία υιοθέτησε το Δ.Π.Χ.Α. 16. Το Δ.Π.Χ.Α. 16 αντικαθιστά τις σχετικές οδηγίες περί μισθώσεων που περιλαμβάνονται στο Δ.Λ.Π. 17 Μισθώσεις και καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των συμβάσεων μίσθωσης, με στόχο να εξασφαλιστεί ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες που απεικονίζουν με ακρίβεια αυτές τις συναλλαγές.

Το Δ.Π.Χ.Α. 16 εισάγει ένα ενιαίο λογιστικό μοντέλο μίσθωσης για τους μισθωτές. Ένας μισθωτής αναγνωρίζει ένα Δικαίωμα Χρήσης (ΔΧ) ως περιουσιακό στοιχείο, το οποίο αντιπροσωπεύει το δικαίωμα του να χρησιμοποιεί το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο και μια υποχρέωση μίσθωσης η οποία αντιπροσωπεύει την υποχρέωση του να καταβάλλει τα μισθώματα. Η υποχρέωση μίσθωσης, αρχικά, επιμετράται στην παρούσα αξία των μελλοντικών πληρωμών των μισθωμάτων, προεξοφλημένων με τη χρήση ενός επιτοκίου που εμπεριέχεται στη μίσθωση ή στην περίπτωση που αυτό το επιτόκιο δεν μπορεί να προσδιοριστεί εύκολα, με το επιτόκιο δανεισμού του μισθωτή. Το ΔΧ αρχικά επιμετράται στην αξία της υποχρέωσης μίσθωσης.

Μεταγενέστερα, το ΔΧ αποσβένεται στη διάρκεια της μίσθωσης και η χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος. Το έξοδο λειτουργικής μίσθωσης που αναγνωρίζεται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 17 αντικαθίσταται από το έξοδο απόσβεσης του ΔΧ και από το έξοδο τόκου που προέρχεται από την αναστροφή της προεξόφλησης της υποχρέωσης μίσθωσης. Η αλλαγή στην παρουσίαση των εξόδων λειτουργικής μίσθωσης θα έχει ως αποτέλεσμα τη βελτίωση των ταμειακών ροών από λειτουργικές δραστηριότητες και την αντίστοιχη μείωση των ταμειακών ροών από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Η λογιστική αντιμετώπιση από την πλευρά του εκμισθωτή παραμένει ίδια με το τρέχον πρότυπο – δηλαδή οι εκμισθωτές εξακολουθούν να κατατάσσουν τις μισθώσεις ως χρηματοδοτικές ή λειτουργικές χρησιμοποιώντας παρόμοια κριτήρια ταξινόμησης με του Δ.Λ.Π. 17.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι Εκμισθωτής

Δεν υπήρξε επίδραση στην Εταιρεία.

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία είναι Μισθωτής

Δεν υπήρξε επίδραση στην Εταιρεία.

- **Δ.Λ.Π. 19 (Τροποποίηση) «Τροποποίηση προγράμματος, περικοπή ή διακανονισμός»** Οι τροποποιήσεις καθορίζουν τον τρόπο με τον οποίο οι οντότητες πρέπει να προσδιορίζουν τα συνταξιοδοτικά έξοδα όταν λαμβάνουν χώρα αλλαγές σε συνταξιοδοτικά προγράμματα καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Π.Χ.Α. 9 (Τροποποίηση) «Δικαιώματα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης»** Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 9 παρέχουν τη δυνατότητα στις εταιρείες να επιμετρούν συγκεκριμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα πρόωρης αποπληρωμής με καταβολή αρνητικής ποινής εξόφλησης στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων αν πληρείται συγκεκριμένος όρος, αντί στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Δ.Λ.Π. 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι οντότητες πρέπει να λογιστικοποιούν τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές τους σε συγγενείς επιχειρήσεις ή κοινοπραξίες, στις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης, με βάση το Δ.Π.Χ.Α. 9. Η τροποποίηση δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **Διερμηνεία 23 «Αβεβαιότητα σχετικά με τον χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»** Η διερμηνεία παρέχει επεξηγήσεις ως προς την αναγνώριση και επιμέτρηση του αναβαλλόμενου και του τρέχοντος φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει αβεβαιότητα σχετικά με την φορολογική αντιμετώπιση κάποιων στοιχείων. Η διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή σε όλες τις πτυχές της λογιστικοποίησης του φόρου εισοδήματος όταν υπάρχει τέτοια αβεβαιότητα, συμπεριλαμβανομένου του φορολογητέου κέρδους/ζημιάς, της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, των φορολογικών κερδών και των φορολογικών ζημιών και των φορολογικών συντελεστών. Η διερμηνεία δεν είχε επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.
- **«Ετήσιες βελτιώσεις στα Δ.Π.Χ.Α. 2015 – 2017».** Οι τροποποιήσεις επηρέασαν τα ακόλουθα πρότυπα:
 - **Δ.Π.Χ.Α. 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα θα πρέπει να επαναπροσδιοριστεί όταν αυτή αποκτά τον έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Π.Χ.Α. 11 «Από κοινού συμφωνίες»** - Τροποποιήθηκε ώστε να διευκρινιστεί ότι η συμμετοχή μιας εταιρείας σε από κοινού ελεγχόμενη δραστηριότητα δεν θα πρέπει να επαναπροσδιορίζεται όταν αυτή αποκτά κοινό έλεγχο της εν λόγω επιχείρησης.
 - **Δ.Λ.Π. 12 «Φόροι εισοδήματος»** - Παρέχεται η διευκρίνιση ότι μια εταιρεία λογιστικοποιεί όλες τις επιπτώσεις από τις πληρωμές μερισμάτων στο φόρο εισοδήματος με τον ίδιο τρόπο.
 - **Δ.Λ.Π. 23 «Κόστος δανεισμού»** - Διευκρινίζεται ότι μια εταιρεία συμπεριλαμβάνει στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό οποιοδήποτε δάνειο αναλήφθηκε αρχικά για την ανάπτυξη περιουσιακού στοιχείου, όταν το περιουσιακό στοιχείο είναι έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή την πώλησή του.

Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίδραση στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2019:

- **Ορισμός Επιχειρηματικής Οντότητας – Τροποποίηση στο Δ.Π.Χ.Α. 3** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά, όπως εκδόθηκε από το IASB). Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τροποποιήσεις για την έννοια της επιχειρηματικής οντότητας στο ΔΠΧΑ 3 «Συνένωση Επιχειρήσεων» να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν εάν ένα σύνολο αποκτώμενων δραστηριοτήτων και περιουσιακών στοιχείων αποτελούν μία Επιχειρηματική Οντότητα ή όχι, στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3. Καθορίζονται οι ελάχιστες απαιτήσεις για τον ορισμό της Επιχειρηματικής Οντότητας, αφαιρείται η απαίτηση της αξιολόγησης για το εάν οι αντισυμβαλλόμενοι στην αγορά είναι ικανοί να αντικαταστήσουν κάποια ελλιπή στοιχεία κατά την συνένωση επιχειρήσεων, ώστε η αποκτώμενη επιχείρηση ή το σύνολο δραστηριοτήτων να συνεχίζει να παράγει αγαθά και υπηρεσίες, εισάγει κριτήρια σύμφωνα με τα οποία οι εταιρείες μπορούν να αξιολογήσουν εάν οι αποκτώμενες δραστηριότητες είναι ουσιαστικές, περιορίζει τον ορισμό της επιχειρηματικής οντότητας και των παραγόμενων αγαθών ή υπηρεσιών και εισάγει ένα προαιρετικό τεστ συγκέντρωσης εύλογης αξίας περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις πρέπει να εφαρμοστούν σε συναλλαγές που έχουν γίνει κατά την ή μεταγενέστερα της αρχής της πρώτης περιόδου αναφοράς της 1 Ιανουαρίου 2020. Συνεπώς, οι εταιρείες δεν πρέπει να επαναξιολογήσουν τις αντίστοιχες συναλλαγές που έχουν πραγματοποιήσει σε προηγούμενες περιόδους αναφοράς. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ε.Ε..
- **Ορισμός του Ουσιώδους – Τροποποιήσεις στο Δ.Λ.Π. 1 και στο Δ.Λ.Π. 8** (σε ισχύ για την Εταιρεία από την 1 Ιανουαρίου 2020). Τον Οκτώβριο του 2018, το IASB έκδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές Πολιτικές, Αλλαγές σε λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη, για να εναρμονίσει τον ορισμό του «ουσιώδους» σε όλα τα πρότυπα και να αποσαφηνίσει συγκεκριμένες πτυχές του ορισμού. Ο νέος ορισμός αναφέρει ότι «η πληροφορία είναι ουσιώδης, εάν παραλείποντας, παραποιώντας ή παρεμποδίζοντας την, θα μπορούσε να επηρεαστούν οι αποφάσεις των γενικών χρηστών των Οικονομικών Καταστάσεων, με βάση αυτές τις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις οι οποίες περιέχουν οικονομικές πληροφορίες για μία επιχείρηση. Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ότι το ουσιώδες εξαρτάται από την φύση ή την σημαντικότητα της πληροφορίας ή και από τα δύο. Μία επιχείρηση θα πρέπει να αξιολογήσει εάν μία πληροφορία μεμονωμένα ή σε συνδυασμό με άλλες πληροφορίες είναι ουσιώδης στο πλαίσιο των Οικονομικών Καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται μελλοντικά. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε..
- **Δ.Π.Χ.Α. 9, Δ.Λ.Π. 39 και Δ.Π.Χ.Α. 7 – Τροποποιήσεις «Αναμόρφωση επιτοκίων αναφοράς»** (σε ισχύ για χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά). Οι τροποποιήσεις αλλάζουν ορισμένες απαιτήσεις σχετικά με τη λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου ώστε να παρέχουν διευκόλυνση σχετικά με τις πιθανές επιπτώσεις της αβεβαιότητας που θα προκαλέσει η αλλαγή των επιτοκίων αναφοράς. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να παρέχουν πρόσθετες πληροφορίες στους επενδυτές σχετικά με τις σχέσεις αντιστάθμισης τους, οι οποίες επηρεάζονται άμεσα από αυτές τις αβεβαιότητες.
- **Εννοιολογικό πλαίσιο.** Τον Μάρτιο του 2018, το IASB εξέδωσε μια αναθεωρημένη έκδοση του Εννοιολογικού Πλαισίου για τη χρηματοοικονομική αναφορά («το Πλαίσιο»), που θα έχει ισχύ για τις χρήσεις με έναρξη από την 1 Ιανουαρίου 2020 και μετά. Το Πλαίσιο καθορίζει τις θεμελιώδεις έννοιες της χρηματοοικονομικής αναφοράς που καθοδηγούν το IASB στην ανάπτυξη των ΔΠΧΑ. Το Πλαίσιο στηρίζει τα υπάρχοντα Πρότυπα αλλά δεν τα αντικαθιστά. Οι συντάκτες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρησιμοποιούν το Πλαίσιο ως σημείο αναφοράς για την ανάπτυξη λογιστικών πολιτικών στις σπάνιες περιπτώσεις όπου μια συγκεκριμένη επιχειρηματική συναλλαγή δεν καλύπτεται από τα ΔΠΧΑ. Το IASB και η Επιτροπή Διερμηνειών ΔΠΧΑ θα αρχίσουν να χρησιμοποιούν το νέο Πλαίσιο άμεσα στην ανάπτυξη νέων ή στην τροποποίηση των υφιστάμενων ΔΠΧΑ και διερμηνειών. Η Εταιρεία αξιολογεί επί του παρόντος την επίδραση του τροποποιημένου Πλαισίου στις λογιστικές του πολιτικές.

Δεν υπάρχουν άλλα Δ.Π.Χ.Α. ή Διερμηνείες που δεν είναι σε ισχύ και αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της Εταιρείας.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα

Τα στοιχεία που περιέχουν οι Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καταχωρούνται στο νόμισμα εκείνο που αποδίδει καλύτερα την οικονομική πραγματικότητα των υποκείμενων γεγονότων και συνθηκών που αφορούν την Εταιρεία («λειτουργικό νόμισμα»). Οι εταιρικές Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), που είναι το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

Οι συναλλαγές σε ξένα νομίσματα μετατρέπονται στο λειτουργικό νόμισμα με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν την ημερομηνία διενέργειας της εκάστοτε συναλλαγής. Τα συναλλαγματικά κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από την εκκαθάριση αυτών των συναλλαγών και από τη μετατροπή των νομισματικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων από ξένο νόμισμα καταχωρούνται στα αποτελέσματα. Μη νομισματικά στοιχεία που καταχωρούνται στο ιστορικό κόστος σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται χρησιμοποιώντας την συναλλαγματική ισοτιμία την ημερομηνία της συναλλαγής.

Κατά την σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις των οικονομικών μονάδων της αλλοδαπής μετατρέπονται σε Ευρώ χρησιμοποιώντας τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ίσχυαν κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων, ενώ τα έσοδα και τα έξοδα μετατρέπονται με βάση τις μέσες συναλλαγματικές ισοτιμίες της περιόδου. Οι προκύπτουσες διαφορές από τη χρήση των συναλλαγματικών ισοτιμιών κατά την ημερομηνία σύνταξης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων και των μέσων ισοτιμιών της περιόδου καθώς και από την επανεκτίμηση των εκ μεταφοράς ιδίων κεφαλαίων της οικονομικής οντότητας με την ισοτιμία της ημερομηνίας σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων, καταχωρούνται στα Λοιπά συνολικά έσοδα στο λογαριασμό «συναλλαγματικές διαφορές».

2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται με σκοπό την είσπραξη μισθωμάτων ή / και την αποκόμιση κεφαλαιακών κερδών περιλαμβάνονται στις επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν οικόπεδα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

Μεταγενέστερα της αρχικής καταχώρησής τους, οι επενδύσεις σε ακίνητα αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται σε τιμές που ισχύουν σε μία ενεργή αγορά, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φύση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε περιουσιακού στοιχείου. Εάν αυτές οι πληροφορίες δεν είναι διαθέσιμες, τότε η Εταιρεία εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε λιγότερο ενεργές αγορές ή προσεξόφληση ταμειακών ροών. Αυτές οι εκτιμήσεις διενεργούνται κατά την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε χρήσης από ανεξάρτητο επαγγελματία εκτιμητή σύμφωνα με τις οδηγίες που εκδίδονται από τη Διεθνή Επιτροπή Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Επενδύσεις σε ακίνητα υπό αξιοποίηση αποτιμώνται στην εύλογη αξία μόνο εάν αυτή μπορεί να επιμετρηθεί αξιόπιστα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα που αξιοποιούνται περαιτέρω για συνεχιζόμενη χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ή για τα οποία η αγορά έχει εξελιχθεί σε λιγότερο ενεργή, συνεχίζουν να αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων μισθώσεων και παραδοχές σχετικά με τα έσοδα από ενοίκια από μελλοντικές μισθώσεις, υπό το φως των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά.

Η εύλογη αξία επίσης αντικατοπτρίζει, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή (συμπεριλαμβανομένων πληρωμών ενοικίων και άλλων εκροών) που θα ήταν αναμενόμενη, από κάθε ακίνητο. Ορισμένες από αυτές τις εκροές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, ενώ άλλες εκροές, συμπεριλαμβανομένων ενδεχόμενων πληρωμών ενοικίων, δεν αναγνωρίζονται στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στην λογιστική αξία του ακινήτου μόνο όταν είναι πιθανόν ότι μελλοντικά οικονομικά οφέλη, που σχετίζονται με το εν λόγω ακίνητο, θα εισρεύσουν στην Εταιρεία και ότι τα σχετικά κόστη μπορούν να μετρηθούν αξιόπιστα.

Τα έξοδα επισκευών και συντηρήσεων επιβαρύνουν τα αποτελέσματα της χρήσης κατά την οποία πραγματοποιούνται.

Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επενδύσεις σε ακίνητα παύουν να αναγνωρίζονται όταν πουληθούν ή όταν δεν αναμένονται πλέον μελλοντικά οικονομικά οφέλη.

Εάν μια επένδυση σε ακίνητο μεταβληθεί σε ιδιοχρησιμοποιούμενο πάγιο, τότε αναταξινομείται στα ενσώματα πάγια στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της αναταξινόμησης ορίζεται ως το κόστος κτήσης του, για λογιστικούς σκοπούς.

Εάν ένα ενσώματο περιουσιακό στοιχείο αναταξινομηθεί από τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία σε επένδυση σε ακίνητα, λόγω αλλαγής στην χρήση του, όποια διαφορά προκύψει μεταξύ της λογιστικής αξίας και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως αναπροσαρμογή της αξίας ενσώματων περιουσιακών στοιχείων, βάσει του Δ.Λ.Π. 16.

Αν προκύψει αύξηση, κατά την έκταση που η αύξηση αυτή αναστρέφει μία προηγούμενη ζημία απομείωσης, για το υπό αναταξινόμηση ακίνητο, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Κάθε υπόλοιπο που απομένει από την αύξηση πιστώνεται σε αποθεματικό αναπροσαρμογής. Σε περίπτωση που προκύψει μείωση, αυτή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Επενδυτικά ακίνητα που διακρατούνται για πώληση χωρίς επαναξιοποίηση, ταξινομούνται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία ως διαθέσιμα προς πώληση, σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5. Το κόστος του ακινήτου για τον μετέπειτα λογιστικό χειρισμό είναι η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της μεταφοράς.

2.5. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων

Η Εταιρεία αξιολογεί σε κάθε ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα μη χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει απομειωθεί και εφόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη το περιουσιακό στοιχείο ελέγχεται για απομείωση.

Το ποσό της απομείωσης υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και της ανακτήσιμης αξίας του. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη μεταξύ της εύλογης αξίας μειωμένη με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και της αξίας χρήσεως. Η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου μειώνεται μέσω της χρήσης ενός λογαριασμού πρόβλεψης. Το ποσό της ζημιάς αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Αν σε μεταγενέστερη περίοδο το ποσό της σχηματιζόμενης πρόβλεψης μειωθεί και η μείωση μπορεί αντικειμενικά να συσχετισθεί με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της απομείωσης, η ζημία απομείωσης αντιστρέφεται, στο βαθμό που η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου δεν υπερβαίνει το αποσβεσμένο κόστος του κατά την ημερομηνία του αντιλογισμού. Οποιαδήποτε μεταγενέστερη αντιστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

2.6. Εμπορικές Απαιτήσεις και Λοιπές Απαιτήσεις

Οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου (εάν αυτές είναι απαιτητές σε διάστημα άνω του ενός έτους), εκτός εάν το αποτέλεσμα της προεξόφλησης δεν είναι σημαντικό, μειωμένο με τυχόν πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αντιπροσωπεύουν τη διαφορά μεταξύ των συμβατικών ταμειακών ρών και εκείνων που η Εταιρεία αναμένει να λάβει.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται με βάση τα παρακάτω:

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναγνωρίζονται κατά την αρχική αναγνώριση, αντανακλώντας τμήμα των υστερήσεων ταμειακών ρών καθ' όλη τη διάρκεια ζωής που θα προκύψουν εάν υπάρξει αθέτηση

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

κατά τους 12 μήνες μετά την ημερομηνία αναφοράς, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 1.

- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια ζωής αναγνωρίζονται σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου που εντοπίζεται μεταγενέστερα της αρχικής αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού μέσου, αντανακλώντας υστερήσεις ταμειακών ροών που θα προκύψουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής ενός χρηματοοικονομικού μέσου, σταθμισμένες με την πιθανότητα της αθέτησης. Οι απαιτήσεις αυτής της κατηγορίας αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 2.

Οι απαιτήσεις της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων εκείνων που προκύπτουν από λειτουργικές μισθώσεις) είναι βραχυπρόθεσμου χαρακτήρα και σε γενικές γραμμές οφείλονται για περίοδο μικρότερη των 12 μηνών, επομένως οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθορίζονται, όπου είναι δυνατόν, για αυτή τη μικρότερη περίοδο, ανεξάρτητα από την κατηγοριοποίησή τους στο στάδιο 1 ή 2.

αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής αναγνωρίζονται πάντα για εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις απομειωμένης πιστωτικής αξίας και αναφέρονται ως μέσα στο στάδιο 3. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν προκύψει ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμιες συνέπειες για τις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

2.7. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Για τους σκοπούς σύνταξης της κατάστασης ταμειακών ροών, ως ταμειακά διαθέσιμα νοούνται τα υπόλοιπα των λογαριασμών «ταμείο» και «καταθέσεις όψεως». Ως ισοδύναμα νοούνται οι βραχυπρόθεσμες καταθέσεις προθεσμίας. Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρησιμοποιούνται από την Εταιρεία για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεών του και ο κίνδυνος μεταβολής της εύλογης αξίας τους είναι ασήμαντος.

2.8. Μετοχικό Κεφάλαιο

Οι μετοχές καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια όταν δεν υπάρχει καμία υποχρέωση να μεταβιβαστούν μετρητά ή άλλα περιουσιακά στοιχεία. Τα έξοδα που πραγματοποιούνται για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου, εκτός από τις περιπτώσεις συνένωσης επιχειρήσεων, απεικονίζονται αφαιρετικά των ιδίων κεφαλαίων μειωμένα κατά το φόρο εισοδήματος που αναλογεί σε αυτά.

2.9. Διανομή Μερισμάτων

Τα μερίσματα που αναλογούν στις κοινές μετοχές, αναγνωρίζονται ως υποχρέωση κατά την περίοδο στην οποία εγκρίνονται από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας.

2.10. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Οι προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους και μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

2.11. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεών της πλέον των διαθεσίμων της. Πιο αναλυτικά, η Εταιρεία φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα ($10,0\% * (\text{Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ} + 1,0\%)$), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεών της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 δεν δημιουργούνται αντίστοιχα αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις ή/και απαιτήσεις.

2.12. Προβλέψεις

Η Εταιρεία διενεργεί προβλέψεις για ενδεχόμενες υποχρεώσεις και κινδύνους όταν υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση, ως αποτέλεσμα παρελθόντων γεγονότων, μεγάλη πιθανότητα εκροής πόρων που εμπεριέχουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης και είναι εφικτό να εκτιμηθεί το ποσό της υποχρέωσης.

2.13. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους

Τα έσοδα από τόκους, που αφορούν σε τόκους από καταθέσεις όψεως και προθεσμίας, καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα παρόμοιων τέτοιων στοιχείων έχει υποστεί απομείωση, τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται χρησιμοποιώντας το επιτόκιο που χρησιμοποιήθηκε για να προεξοφληθούν οι μελλοντικές ταμειακές ροές για τον σκοπό της επιμέτρησης της ζημίας απομείωσης.

Τα έξοδα από τόκους δανεισμού αναγνωρίζονται στα «Χρηματοοικονομικά έξοδα» της κατάστασης αποτελεσμάτων με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, με εξαίρεση των δαπανών δανεισμού που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση, κατασκευή ή παραγωγή παγίων στοιχείων για τα οποία απαιτείται σημαντικό χρονικό διάστημα κατασκευαστικής περιόδου και οι οποίες προσαυξάνουν το κόστος των παγίων, μέχρι αυτά να καταστούν ουσιαστικά έτοιμα προς χρήση ή πώληση.

Αμοιβές και άμεσα έξοδα που αφορούν στην έκδοση δανείου ή στην αγορά χρεογράφων, χρηματοδότηση ή τροποποίηση και σε δεσμεύσεις για δάνεια αναγνωρίζονται σταδιακά στην κατάσταση αποτελεσμάτων κατά τη διάρκεια του στοιχείου με τη χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου ή μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και επιμερισμού των εσόδων ή εξόδων από τόκους κατά τη διάρκεια της σχετικής περιόδου. Το πραγματικό επιτόκιο είναι εκείνο το επιτόκιο που προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές καταβολές τοις μετρητοίς ή εισπράξεις για τη διάρκεια της αναμενόμενης ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου ή, όταν απαιτείται, για συντομότερο διάστημα, στην καθαρή λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ή τις υποχρέωσης. Κατά τον υπολογισμό του πραγματικού επιτοκίου, η Εταιρεία υπολογίζει τις ταμειακές ροές λαμβάνοντας υπόψη όλους τους συμβατικούς όρους που διέπουν το χρηματοοικονομικό μέσο (για παράδειγμα, προπληρωμές) αλλά δεν θα λαμβάνει υπόψιν μελλοντικές πιστωτικές ζημίες. Στον υπολογισμό περιλαμβάνονται όλες οι αμοιβές και οι μονάδες που καταβλήθηκαν ή ελήφθησαν μεταξύ των συμβαλλόμενων που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, τα κόστη συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση.

2.14. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Στα συνδεδεμένα μέρη περιλαμβάνονται η μητρική εταιρεία, Prodea Investments καθώς και ο πρώην απώτερος ελέγχων μέτοχος μέχρι τις 23.05.2019, Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (εφεξής «ΕΤΕ» ή «Τράπεζα») καθώς και επιχειρήσεις, στις οποίες η Τράπεζα (μέχρι την 23.05.2019) και η Εταιρεία διατηρούν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Επίσης, ως συνδεδεμένα μέρη θεωρούνται τα μέλη της Διοίκησης της Εταιρείας, στενά συγγενικά με αυτά πρόσωπα, εταιρείες που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες τα τελευταία έχουν ουσιώδη επιρροή στη διαχείριση και οικονομική πολιτική τους. Όλες οι συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη, πραγματοποιούνται ουσιαστικά με όρους ίδιους με εκείνους που ισχύουν για παρόμοιες συναλλαγές με μη συνδεδεμένα μέρη, συμπεριλαμβανομένων επιτοκίων και εξασφαλίσεων και δεν εμπεριέχουν κίνδυνο υψηλότερο του κανονικού.

2.15. Συμψηφισμός

Η απεικόνιση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του καθαρού ποσού που προκύπτει από συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επιτρέπεται, μόνο εφόσον υφίσταται συμβατικό

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

δικαίωμα που επιτρέπει το συμψηφισμό των ποσών που έχουν καταχωρηθεί και παράλληλα υπάρχει πρόθεση είτε για ταυτόχρονο διακανονισμό του συνολικού ποσού, τόσο του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου όσο και της υποχρέωσης αντίστοιχα, είτε για διακανονισμό του καθαρού ποσού που προκύπτει μετά το συμψηφισμό.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων

3.1 Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου

Η Εταιρεία στο τέλος της χρήσης δεν είναι εκτεθειμένη σε σημαντικούς χρηματοοικονομικούς κινδύνους εξαιτίας των παρακάτω δεδομένων:

α) Κίνδυνος αγοράς

i) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει λόγω των συναλλαγών σε ξένο νόμισμα. Η Εταιρεία δεν έχει διεθνή δραστηριότητα και οι συναλλαγές της πραγματοποιούνται στο λειτουργικό της νόμισμα (ευρώ) και συνεπώς δεν είναι εκτεθειμένη σε κινδύνους από ξένο νόμισμα.

ii) Κίνδυνος τιμών

Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κινδύνους τιμών καθώς τα οικόπεδα δεν είναι μισθωμένα και δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

iii) Κίνδυνος ταμειακών ροών και κίνδυνος μεταβολών εύλογης αξίας λόγω μεταβολής των επιτοκίων

Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικά έντοκα στοιχεία στο ενεργητικό και το παθητικό της. Ως αποτέλεσμα, η Εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά.

β) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία τη χρήση από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν έχει συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

γ) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο υφιστάμενος ή μελλοντικός κίνδυνος για τα κέρδη και το κεφάλαιο που απορρέει από την αδυναμία της Εταιρείας να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές χωρίς να υποστεί σημαντικές απώλειες. Η Εταιρεία εξασφαλίζει εγκαίρως την απαιτούμενη ρευστότητα ώστε να ικανοποιήσει εμπρόθεσμα τις υποχρεώσεις της, μέσω της τακτικής παρακολούθησης των αναγκών ρευστότητας και της συνετής διαχείρισης των διαθεσίμων.

Η ρευστότητα της Εταιρείας παρακολουθείται από τη Διοίκηση σε τακτά χρονικά διαστήματα. Παρατίθεται πίνακας με την ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018:

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2019							
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	500	-	10.600	-	-	-	11.100
Σύνολο	500	-	10.600	-	-	-	11.100

	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες - 2 έτη	2 - 5 έτη	Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
31 Δεκεμβρίου 2018							
Υποχρεώσεις							
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	10.107	227	11.000	-	-	-	21.335
Σύνολο	10.107	227	11.000	-	-	-	21.335

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές.

3.2 Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου

Ο σκοπός της Εταιρείας 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 και να διατηρεί τη βέλτιστη κεφαλαιακή διάρθρωση.

3.3 Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού

Η Εταιρεία υπολογίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων βάσει ενός πλαισίου υπολογισμού της εύλογης αξίας που κατατάσσει τα χρηματοοικονομικά μέσα σε μια ιεραρχία τριών επιπέδων των δεδομένων που χρησιμοποιούνται στην αποτίμηση, όπως περιγράφεται κατωτέρω.

Επίπεδο 1: Επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.

Επίπεδο 2: Εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο Επίπεδο 1 οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα. Ειδικότερα, η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων τα οποία δεν συναλλάσσονται σε μια ενεργή αγορά (για παράδειγμα, εξωχρηματιστηριακές συναλλαγές επί παραγώγων) καθορίζεται χρησιμοποιώντας τεχνικές αποτίμησης. Αυτές οι τεχνικές αποτίμησης μεγιστοποιούν τη χρήση παρατηρήσιμων δεδομένων της αγοράς όπου διατίθενται και βασίζονται όσο το δυνατόν λιγότερο σε συγκεκριμένες παραμέτρους της οντότητας. Αν τα σημαντικά δεδομένα που απαιτεί εύλογη αξία ενός μέσου είναι παρατηρήσιμα, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 2.

Επίπεδο 3: Εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση οι οποίες δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα στοιχεία της αγοράς. Ειδικότερα, εάν μία ή περισσότερες από τις σημαντικές μεταβλητές δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς, το μέσο κατηγοριοποιείται στο Επίπεδο 3.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 η λογιστική αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδυνάμων, των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων, καθώς και των υποχρεώσεων προς προμηθευτές και λοιπών υποχρεώσεων, προσέγγιζε την εύλογη αξία τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Αρχών

Η σύνταξη των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών από τη Διοίκηση, οι οποίες επηρεάζουν τόσο τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, όσο και τα έσοδα και έξοδα που αναγνωρίστηκαν στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας. Η Διοίκηση της Εταιρείας πιστεύει ότι οι υποκειμενικές κρίσεις, εκτιμήσεις και παραδοχές που έχουν διενεργηθεί κατά τη σύνταξη των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων είναι οι κατάλληλες δεδομένων των γεγονότων που ίσχυαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019.

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.

4.1 Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές

Η Εταιρεία προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις αυτές, εξ' ορισμού, σπάνια ταυτίζονται με τα πραγματικά αποτελέσματα τα οποία προκύπτουν. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στην επόμενη οικονομική περίοδο έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας.

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 η αξία προσδιορίζεται μέσα από ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των εύλογων αξιών. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι εκτιμήσεις των επενδύσεων σε ακίνητα πρέπει να υποστηρίζονται από εκτιμήσεις οι οποίες πραγματοποιούνται από ανεξάρτητους εκτιμητές για την 30 Ιουνίου και 31 Δεκεμβρίου κάθε έτους. Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο ανεξάρτητος εκτιμητής λαμβάνει υπόψιν του δεδομένα από διάφορες πηγές, που περιλαμβάνουν:

- (i) Τρέχουσες τιμές σε μια ενεργή αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικές μισθώσεις ή λοιπά συμβόλαια), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ως προς αυτές τις διαφορές,
- (ii) 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
- (iii) 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 αυτών των ταμειακών ροών.

Αναφορικά με το σημείο (iii) ανωτέρω, για την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξόφλησης ταμειακών ροών, χρησιμοποιούνται παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας είναι αυτές που σχετίζονται με: την είσπραξη συμβατικών ενοικίων, προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα στην αγορά, κενές περιόδους, υποχρεώσεις συντήρησης, καθώς και κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές της

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Εταιρείας και του Ομίλου στον οποίο ανήκει και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά μισθώματα προσδιορίζονται βάσει των εν ισχύ μισθωμάτων και των τρεχόντων ενοικίων όπως ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση. Περαιτέρω πληροφορίες αναφορικά με τις κύριες παραδοχές περιλαμβάνονται στη Σημείωση 5.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα

	2019	2018
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	4.506.000	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	4.416.803
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	470.497	
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.201.503	89.197
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	6.178.000	4.506.000

Την 30 Οκτωβρίου 2018 η απέκτησε δύο όμορα οικοπέδα που βρίσκονται επί της οδού Φραγκοκκλησιάς στο Μαρούσι. Η συνολική επιφάνεια των οικοπέδων ανέρχεται σε περίπου 5,2 χιλ. τ.μ.. Το τελικό τίμημα της απόκτησης ανήλθε σε €4.200.000 (μη συμπεριλαμβανομένων εξόδων κτήσης ύψους €216.803).

Στα οικοπέδα εντός του 2019 ξεκίνησε η ανάπτυξη σύγχρονου κτιρίου γραφείων με ενεργειακή πιστοποίηση. Το ακίνητο που θα αναπτυχθεί θα περιλαμβάνει γραφειακούς χώρους σύγχρονων προδιαγραφών σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα αειφορίας συνολικής επιφάνειας 13,9 χιλ. τ.μ. (συμπεριλαμβανομένων των υπογείων θέσεων στάθμευσης και βοηθητικών χώρων). Η συγκεκριμένη επένδυση αναμένεται να ανέλθει συνολικά σε €14.450.012.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018:

Χώρα Τομέας	Ελλάδα	31.12.2019	31.12.2018
	Γραφεία	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3		
Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου	4.506.000	4.506.000	-
Αγορές επενδύσεων σε ακίνητα	-	-	4.416.803
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	470.497	470.497	-
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.201.503	1.201.503	89.197
Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου	6.178.000	6.178.000	4.506.000

Πολιτική της Εταιρείας είναι να αναγνωρίζει μεταφορές προς και από τα επίπεδα ιεραρχίας της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία του συμβάντος ή κατά την ημερομηνία της αλλαγής των συνθηκών που προκάλεσαν τη μεταφορά. Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν υπήρχαν μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3.

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2019:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	6.178.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8,58%	7,5%

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Πληροφορίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για την 31.12.2018:

Χώρα	Χρήση	Εύλογη αξία	Μέθοδος εκτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Γραφεία	4.506.000	80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ροών (DCF) & 20% συγκριτική μέθοδος	8,87%	7,5%

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία για τις Α.Ε.Ε.Α.Π. και τις θυγατρικές τους, οι αξίες των επενδύσεων σε ακίνητα αποτιμώνται από ανεξάρτητους εκτιμητές οι εκθέσεις των οποίων συντάσσονται δύο φορές τον χρόνο την 30 Ιουνίου και την 31 Δεκεμβρίου. Στις εκτιμήσεις για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, έχει ληφθεί υπ' όψιν η βέλτιστη χρήση τους, δεδομένης της νομικής τους κατάστασης, των τεχνικών χαρακτηριστικών τους και των επιτρεπόμενων χρήσεων. Επίσης, στην μέθοδο DCF έχει ληφθεί υπ' όψιν και η πιθανή μελλοντική εκροή για την αγορά των μετοχών της μισθώτριας εταιρείας.

Η τελευταία εκτίμηση του ακινήτου της Εταιρείας έγινε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή, ήτοι την εταιρεία Proprius Commercial Property Consultants Ε.Π.Ε.» (εκπρόσωπο της Cushman & Wakefield), στις 31 Δεκεμβρίου 2019, όπως προβλέπεται και από τις σχετικές διατάξεις του Ν.2778/1999.

Από την παραπάνω εκτίμηση προέκυψε καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία ύψους €1.201.503.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 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 κατά εκτίμηση €816.000 χαμηλότερη ή €888.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ροών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €708.000 χαμηλότερη ή €860.000 υψηλότερη, αντίστοιχα.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	174.054	29.528
Προπληρωθέντα έξοδα	315	314
Σύνολο	174.369	29.842

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	239	-
Καταθέσεις όψεως	842.399	31.122
Σύνολο	842.638	31.122

Η εύλογη αξία των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων της Εταιρείας θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Υπόλοιπο 29 Οκτωβρίου 2018	-	-
Αρχικό μετοχικό κεφάλαιο	29.998	2.999.800
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	29.998	2.999.800
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	30.002	3.000.200
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019	60.000	6.000.000

Την 30 Νοεμβρίου 2018 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά το ποσό των €3.000.200 με έκδοση 30.002 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης. Καθώς η υποβολή του τροποποιημένου καταστατικού στο Γ.Ε.Μ.Η. πραγματοποιήθηκε μεταγενέστερα της 31.12.2018, ποσό €1.470.100 το οποίο είχε καταβληθεί μέχρι την 31.12.2018 στο πλαίσιο της ως άνω αύξησης απεικονιζόταν στην κατηγορία «Λοιπά στοιχεία ιδίων κεφαλαίων» την 31.12.2018 και μεταφέρθηκε εντός του 2019 στην κατηγορία «Μετοχικό Κεφάλαιο». Η καταβολή του υπόλοιπου ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου ύψους €1.530.100 πραγματοποιήθηκε εντός του πρώτου τριμήνου του 2019 και καταχωρήθηκε στην κατηγορία «Μετοχικό Κεφάλαιο».

Συνεπώς, μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, ανέρχεται στο ποσό των €6.000.000 ολοσχερώς καταβλημένο, διαιρούμενο συνολικά σε 60.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας εκατό Ευρώ (€100) εκάστη.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	-	10.107
Φόροι – Τέλη	7.273	9.304
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	11.100	11.000
Λοιπές υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 13)	-	227
Σύνολο	18.373	30.638

Οι Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας και δε βαρύνονται με τόκους.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €21.539 και αφορούν στον Ε.Ν.Φ.Ι.Α..

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	44.326	22.388
Φόροι – τέλη	828	98
Λοιπά	1.600	219
Σύνολο	46.754	22.705

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Φόροι

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	22.657	2.904
Σύνολο	22.657	2.904

Ως θυγατρική Α.Ε.Ε.Α.Π., σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 3 του ν.2778/1999, όπως ισχύει, η Εταιρεία δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος, αλλά φορολογείται με συντελεστή φόρου ίσου με το 10,0% επί του εκάστοτε ισχύοντος επιτοκίου παρέμβασης της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας (Επιτοκίου Αναφοράς) προσαυξημένου κατά 1 ποσοστιαία μονάδα (10,0% * (Επιτόκιο αναφοράς της ΕΚΤ + 1,0%)), επί του μέσου όρου των εξαμηνιαίων επενδύσεων της πλέον διαθεσίμων σε τρέχουσες τιμές. Με την καταβολή του φόρου αυτού εξαντλείται η φορολογική υποχρέωση της εταιρείας και των μετόχων της. Σύμφωνα με την παρ. 2 του αρ. 45 του ν. 4389/2016 θεσπίστηκε κατώτατο όριο φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων (ήτοι 0,75% σε ετήσια βάση). Σημειώνεται ότι το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο του οφειλόμενου φόρου κάθε εξαμήνου 0,375% επί του μέσου όρου των επενδύσεων πλέον των διαθεσίμων. Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις προς τις φορολογικές αρχές που σχετίζονται με τον ανωτέρω πληρωτέο φόρο.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Φορολογικές Υποχρεώσεις

Η χρήση από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018 έχει ελεγχθεί φορολογικά από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή, σύμφωνα με το άρθρο 82 του Ν. 2238/1994 και το άρθρο 65Α Ν.4174/2013 και το σχετικό πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης δεν περιείχε επιφυλάξεις. Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον εκλεγμένο κατά τον Κ.Ν. 2190/1920 τακτικό ελεγκτή για την χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

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 της Εταιρείας ότι τα αποτελέσματα από τέτοιους μελλοντικούς ελέγχους από τις φορολογικές αρχές, αν τελικά πραγματοποιηθούν, δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στη χρηματοοικονομική θέση της εταιρείας.

Κεφαλαιουχικές Δεσμεύσεις

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 για την Εταιρεία υφίστανται κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις για την ανάπτυξη σύγχρονου κτιρίου γραφείων ποσού €523.413 (μη συμπ. ΦΠΑ). Οι εν λόγω κεφαλαιουχικές δεσμεύσεις θα χρηματοδοτηθούν με ίδια κεφάλαια της Εταιρείας.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2019 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

Η Prodea Investments (Μητρική Εταιρεία) κατέχει το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Την 23 Μαΐου 2019 η εταιρεία Invel Real Estate BV απέκτησε, άμεσα, 76.156.116 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Prodea Investments, ήτοι απέκτησε, άμεσα σε ατομική βάση ποσοστό 29,81% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου στην Prodea Investments. Την ίδια ημερομηνία (23 Μαΐου 2019) η εταιρεία CL Hermes Opportunities L.P. απέκτησε, άμεσα, 7.281.997 μετοχές και ισάριθμα δικαιώματα ψήφου στην Prodea Investments, ήτοι απέκτησε, άμεσα, ποσοστό 2,85% του συνολικού αριθμού δικαιωμάτων ψήφου

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

στην Εταιρεία. Το ως άνω συνολικό ποσοστό 32,66% μετοχών μετά δικαιωμάτων ψήφου της Prodea Investments μεταβιβάστηκε στις Invel Real Estate BV και CL Hermes Opportunities L.P. από την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. (ΕΤΕ). Συνεπεία των δύο ως άνω αποκτήσεων, η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε. δεν κατέχει πλέον μετοχές ή δικαιώματα ψήφου στην Prodea Investments.

Συνεπώς, από την προαναφερόμενη ημερομηνία (23 Μαΐου 2019), έπαυσε ο έλεγχος επί της Prodea Investments (και κατ'επέκταση και επί της Εταιρείας) τον οποίο ασκούσε η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε., δυνάμει της από 30.12.2013 Σύμβασης Μετόχων μεταξύ αυτής και της εταιρείας Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., και συνεπώς τα δικαιώματα ελέγχου στην Prodea Investments που, σύμφωνα με τον Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας, παρέχονται στην Invel Real Estate (Netherlands) II B.V., με την ιδιότητά αυτής ως μετόχου πλειοψηφίας με ποσοστό 63.39%, ασκούνται εφεξής πλήρως από αυτήν.

Σύμφωνα με την από 23.05.2019 TR1 γνωστοποίηση του νόμου 3556/2007 που υπεβλήθη στην Prodea Investments, η εταιρεία Castl lake Opportunities Partners LLC είναι ο απώτερος μέτοχος της Prodea Investments (και κατ'επέκταση και της Εταιρείας) με ποσοστό 98,15%. Η Castl lake Opportunities Partners LLC δεν ελέγχεται από άλλο νομικό ή φυσικό πρόσωπο.

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.

Οι παρακάτω συναλλαγές πραγματοποιήθηκαν με συνδεδεμένα μέρη:

i. Υπόλοιπα που προέρχονται από συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.(ΕΤΕ ¹)	-	31.122
Σύνολο	-	31.122
	31.12.2019	31.12.2018
Προπληρωθέντα έξοδα		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ	-	314
Σύνολο	-	314
	31.12.2019	31.12.2018
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη		
Μητρική Εταιρεία	-	227
Σύνολο	-	227

ii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ ¹	148	66
Σύνολο	148	66

iii. Λοιπά έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Μητρική Εταιρεία	1.200	219

¹ Η ΕΤΕ και οι θυγατρικές της θεωρούνται συνδεδεμένα μέρη μέχρι την 22.05.2019, καθώς την 23.05.2019 ολοκληρώθηκε η πώληση των μετοχών της ΕΤΕ, επομένως τα έσοδα και τα έξοδα αφορούν την περίοδο 01.01.2019 – 22.05.2019.

Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Σύνολο	1.200	219
---------------	--------------	------------

iv. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Δεν υπήρχαν δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των συνδεδεμένων μερών.

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τις χρήσεις από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 και από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στον Εταιρεία από το δίκτυο της ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς για τις χρήσεις από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 και από 29 Οκτωβρίου 2018 έως 31 Δεκεμβρίου 2018.

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 29.10. έως 31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	7.000	6.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	4.000	4.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	2.000	1.000
Σύνολο	13.000	11.000

ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Με την από 17 Ιανουαρίου 2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου κατά το ποσό των €100.000 με έκδοση 1.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €100 εκάστης και τιμή διάθεσης €11.300 εκάστης με την υπολοιπούμενη διαφορά ύψους €11.300.000 να πιστώνεται στον λογαριασμό ιδίων κεφαλαίων ως διαφορά υπέρ το άρτιο. Η καταβολή του συνολικού ποσού των €11.400.000 πραγματοποιήθηκε από τον μέτοχο τον Φεβρουάριο του 2020. Σημειώνεται ότι μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων από το συνολικό ποσό των €11.400.000, ποσό ύψους €2.702.985 έχει χρησιμοποιηθεί για την ανάπτυξη του σύγχρονου κτιρίου γραφείων.

Η πανδημία του Κορονοϊού (COVID-19) και τα επακόλουθα έκτακτα μέτρα περιορισμού επηρέασαν την οικονομική δραστηριότητα σε παγκόσμιο επίπεδο. Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα η επέκταση και η διάρκεια της νόσου.

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 10, η εξάπλωση του COVID-19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός και η Διοίκηση αφού εξέτασε τα τρέχοντα οικονομικά στοιχεία της Εταιρείας καθώς και τις μελλοντικές υποχρεώσεις, συμφωνίες και προοπτικές, λαμβάνοντας υπ όψη τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία, έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει σημαντική επίπτωση στην κερδοφορία και στην χρηματοοικονομική της θέση καθώς εκτιμά ότι οι προοπτικές της Εταιρείας είναι θετικές και η Εταιρεία έχει την δυνατότητα να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της σύμφωνα με το επιχειρηματικό της σχέδιο.

Ειδικότερα, η επίδρασή της στην δραστηριότητα της εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Η Εταιρεία αναπτύσσει συγκρότημα γραφείων προς εκμετάλλευση, ο δε σχετικός υποκλάδος ακινήτων (γραφεία) έχει ιστορικά αμυντική συμπεριφορά συγκριτικά με άλλους υποκλάδους (π.χ. εμπορικά καταστήματα, κατοικίες, ξενοδοχεία κλπ.) και αναμένεται να επηρεαστεί ηπιότερα.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

- Η εκμετάλλευση του ακινήτου αναμένεται να ξεκινήσει μετά την ολοκλήρωση της κατασκευής του το έτος 2021, οπότε και εκτιμάται ότι η επίδραση της πανδημίας θα έχει αντιμετωπισθεί.
- Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεαστούν αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα της Εταιρείας και την διάρκεια μίσθωσης του υπό ανάπτυξη ακινήτου
- Η Διοίκηση έχει εξασφαλίσει τα ίδια κεφάλαια που απαιτούνται για την πραγματοποίηση του επενδυτικού της σχεδίου.

Η Διοίκηση θα συνεχίσει να παρακολουθεί και να αξιολογεί στενά την κατάσταση.

Δεν υπάρχουν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων που να αφορούν στην Εταιρεία, για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Δ.Π.Χ.Α..