

ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

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

Ιούλιος 2020

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου .....	3
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	8
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης .....	13
Κατάσταση Αποτελεσμάτων και Συνολικών Εσόδων.....	14
Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων .....	15
Κατάσταση Ταμειακών Ροών .....	16
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες .....	17
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 2: Περίληψη Σημαντικών Λογιστικών Αρχών .....	18
2.1. Βάση Παρουσίασης .....	18
2.2. Υιοθέτηση των Δ.Π.Χ.Α.....	18
2.3. Συναλλαγές σε Ξένο Νόμισμα .....	21
2.4. Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	21
2.5. Μισθώσεις .....	22
2.6. Απομείωση Αξίας Μη Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων .....	23
2.7. Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	23
2.8. Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	23
2.9. Μετοχικό Κεφάλαιο .....	24
2.10. Διανομή Μερισμάτων .....	24
2.11. Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	24
2.12. Τρέχουσες και Αναβαλλόμενες Φορολογικές Υποχρεώσεις .....	24
2.13. Προβλέψεις .....	24
2.14. Αναγνώριση Εσόδων .....	24
2.15. Έσοδα και Έξοδα από Τόκους .....	25
2.16. Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	25
2.17. Συμψηφισμός .....	25
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 3: Διαχείριση Χρηματοοικονομικών Κινδύνων .....	25
3.1. Διαχείριση Χρηματοοικονομικού Κινδύνου .....	25
3.2. Διαχείριση Κεφαλαιουχικού Κινδύνου .....	27
3.3. Εκτίμηση της Εύλογης Αξίας των Χρηματοοικονομικών Στοιχείων Ενεργητικού και Παθητικού .....	27
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 4: Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές στην Εφαρμογή των Λογιστικών Προτύπων .....	28
4.1. Σημαντικές Λογιστικές Εκτιμήσεις και Παραδοχές .....	28
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 5: Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	29
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις .....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα .....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο .....	31
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις .....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Δανειακές Υποχρεώσεις .....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις .....	32
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Κύκλος Εργασιών.....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα .....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας .....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Λοιπά Έξοδα .....	33
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι .....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις .....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη .....	34
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή .....	36
ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων .....	36

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

**Ετήσια Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας  
«ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ 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 ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ με τον διακριτικό τίτλο ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ 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 έχει στην ιδιοκτησία της ένα συγκρότημα τριών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τ.μ. και είναι εκμισθωμένες σε αξιόπιστους μισθωτές. Η κατασκευή των αποθηκών ολοκληρώθηκε το 2018. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την 31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €15.218.000 (31 Δεκεμβρίου 2018: €13.481.000).

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

**Κύκλος εργασιών:** Το σύνολο του κύκλου εργασιών, το οποίο αφορά σε έσοδα από μισθώματα, ανήλθε σε €1.242.006 για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 σημειώνοντας αύξηση €1.075.158 σε σύγκριση με τον κύκλο εργασιών της προηγούμενης χρήσης (€166.848). Η αύξηση οφείλεται στο γεγονός ότι η κατασκευή των αποθηκών ολοκληρώθηκε εντός του β' εξαμήνου του 2018 και εκμισθώθηκαν σε αξιόπιστους μισθωτές.

**Καθαρό κέρδος / (ζημιά) από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία:** Κατά την τρέχουσα χρήση η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα εμφάνισε αύξηση ύψους €1.737.000 (31 Δεκεμβρίου 2018: €800.359).

**Λειτουργικά κέρδη:** Τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε €2.870.210 (έναντι κερδών €902.694 της προηγούμενης χρήσης). Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος €1.737.000, 2018: καθαρό κέρδος €800.359), τα λειτουργικά κέρδη της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό €1.133.210 έναντι κερδών ποσού €102.335 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών, όπως αναφέρεται παραπάνω.

**Φόροι:** Ως θυγατρική Α.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 επενδύσεών 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



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

των επενδύσεών της, πλέον διαθεσίμων, σε τρέχουσες τιμές. Το άρθρο 53 του ν. 4646/2019 κατήργησε το κατώτατο όριο.

Οι φόροι για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 έως 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €66.381.

**Κέρδη περιόδου:** Τη χρήση 2019 η Εταιρεία εμφάνισε κέρδη περιόδου ύψους €2.634.814 έναντι κερδών περιόδου ύψους €803.264 της προηγούμενης χρήσης. Μη λαμβανομένου υπόψιν του καθαρού κέρδους από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία (2019: καθαρό κέρδος €1.737.000, 2018: καθαρό κέρδος €800.359), τα κέρδη περιόδου της Εταιρείας για τη χρήση 2019 ανήλθαν σε ποσό €897.814 έναντι κερδών ποσού €2.905 της προηγούμενης χρήσης. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κύκλου εργασιών, όπως αναφέρεται παραπάνω.

## ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

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.

Ταυτόχρονα για τις επιχειρήσεις που με κρατική εντολή ανέστειλαν ή περιόρισαν την λειτουργία τους, παρέχεται έκπτωση 40% στο ενοίκιο που πληρώνουν για εγκαταστάσεις τους για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο.

Η επίδρασή του COVID-19 στην δραστηριότητα της Εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο του 2020, για τους οποίους οι μισθωτές της Εταιρείας δικαιούνται την έκπτωση 40%, η επίπτωση από την μείωση των ενοικίων εσόδων της Εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό των €82.849, το οποίο δεν αξιολογείται ως σημαντικό.
- Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεάζονται αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα της Εταιρείας και την διάρκεια μίσθωσης των αποθηκών.

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 από τον COVID-19 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.

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 σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή της αξίας των ακινήτων και των μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με διάρκεια 9 έτη. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως με ποσοστό 1% επί του καταβαλλόμενου, κατά το εκάστοτε προηγούμενο έτος, μισθώματος. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον 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 την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημιές καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

### **Πληθωριστικός κίνδυνος**

Η αβεβαιότητα για την πραγματική αξία των επενδύσεων της Εταιρείας από ενδεχόμενη σημαντική αύξηση του πληθωρισμού στο μέλλον. Η Εταιρεία ελαχιστοποιεί την έκθεσή της στον πληθωριστικό κίνδυνο καθώς τα ακίνητα ιδιοκτησίας της εκμισθώνονται για χρονική διάρκεια 9 ετών κατά την οποία θα πραγματοποιείται ετήσια αναπροσαρμογή των μισθωμάτων σε ποσοστό 1% επί του καταβαλλόμενου, κατά το εκάστοτε προηγούμενο έτος, μισθώματος.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και στο παθητικό της βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μείωση κατά €33.408 και αύξηση κατά €0, αντίστοιχα.

### **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

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
 επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου  
 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 αντίστοιχα:

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
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	27.902	3.375.027	-	-	-	3.402.929
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	124.939	124.939
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	3.322	14.682	-	-	-	18.004
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>31.224</b>	<b>3.389.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.939</b>	<b>3.545.872</b>

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
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	42.478	3.416.833	-	-	-	3.459.311
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	124.516	124.516
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.071.195	6.344.648	108.985	-	-	-	7.524.828
<b>Σύνολο</b>	<b>1.071.195</b>	<b>6.344.648</b>	<b>108.985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.516</b>	<b>11.108.655</b>

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνειο κυμαινόμενου και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκε το πραγματικό επιτόκιο που ίσχυε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά €555.243. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς βρίσκεται ήδη σε διαπραγμάτευση με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα προκειμένου για την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της μέσω της έκδοσης κοινού μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου.



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. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

Δανειακές υποχρεώσεις	<b>31.12.2019</b>
Σύνολο ενεργητικού	3.295.000
<b>Δείκτης μόχλευσης</b>	<b>18.000.174</b>
	<b>18,3%</b>

### 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 18 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, η Εταιρεία συμπεριλαμβάνει στις εμπορικές συμβάσεις που είχε συνάψει με τους μισθωτές της, συγκεκριμένες διατάξεις που διασφαλίζουν την χρήση του μίσθιου σύμφωνα με όλες τις εφαρμοστέους περιβαλλοντικούς νόμους και κανονισμούς.

### ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ

Όπως προαναφέραμε, η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα συγκρότημα τριών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής. Λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα συγκυρία και τις οικονομικές συνθήκες λόγω του COVID-19, η Διοίκηση στοχεύει στην διατήρηση της εισπραξιμότητας των απαιτήσεων από μισθώσεις.

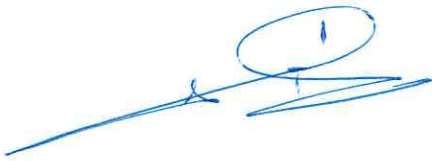
Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων 31 Δεκεμβρίου  
2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ.



Άννα Χαλκιαδάκη



## **ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ**

Προς τον Μέτοχο της Εταιρείας Ήρινα Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία

### **Έκθεση ελέγχου επί των χρηματοοικονομικών καταστάσεων**

#### **Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας Ήρινα Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία (Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31<sup>ης</sup> 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<sup>η</sup> 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 έλεγχό 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/οικονομικών 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 έλεγχό 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 Ήρινα Κτηματική Ανώνυμη Εταιρεία και το περιβάλλον της, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της 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 Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

---

**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».



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

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2020

Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Μάριος Ψάλτης  
ΑΜ ΣΟΕΛ 38081



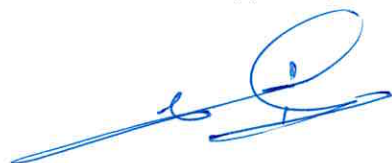
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης  
31 Δεκεμβρίου 2019

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	31.12.2019	31.12.2018
<b>ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Επενδύσεις σε ακίνητα	5	15.218.000	13.481.000
Λοιπές Μακροπρόθεσμες Απαιτήσεις		5.751	4.891
		<b>15.223.751</b>	<b>13.485.891</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	6	250.442	1.564.281
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	7	2.525.981	262.842
		<b>2.776.423</b>	<b>1.827.123</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>		<b>18.000.174</b>	<b>15.313.014</b>
<b>ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ</b>			
Μετοχικό κεφάλαιο	8	7.820.000	220.000
Κέρδη εις νέον		6.723.569	4.088.754
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>		<b>14.543.569</b>	<b>4.308.754</b>
<b>ΠΑΘΗΤΙΚΟ</b>			
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	9	124.939	124.516
		<b>124.939</b>	<b>124.516</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>			
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	11	27.911	7.525.828
Δανειακές υποχρεώσεις	10	3.295.000	3.350.287
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		8.755	3.629
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>		<b>3.331.666</b>	<b>10.879.744</b>
<b>Σύνολο παθητικού</b>		<b>3.456.605</b>	<b>11.004.260</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και παθητικού</b>		<b>18.000.174</b>	<b>15.313.014</b>

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος του Δ.Σ.



Θηρεσία Μεσσάρη

Το Μέλος του Δ.Σ. και Λογιστής



Άννα Χαλκιαδάκη


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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2019	31.12.2018
Κύκλος εργασιών	12	1.242.006	166.848
			<b>166.848</b>
Καθαρό κέρδος από αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	1.737.000	800.359
Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	13	(19.514)	(37.487)
Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας	14	(50.170)	(1.619)
Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		(357)	(262)
Λοιπά έσοδα		-	-
Λοιπά έξοδα	15	(38.755)	(25.145)
<b>Λειτουργικά κέρδη</b>			<b>902.694</b>
Έσοδα από τόκους		178	60
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(169.193)	(95.861)
<b>Κέρδη προ φόρων</b>			<b>806.893</b>
Φόροι	16	(66.381)	(3.629)
<b>Κέρδη περιόδου</b>		<b>2.634.814</b>	<b>803.264</b>
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		-	-
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου</b>		<b>2.634.814</b>	<b>803.264</b>

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2020

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. και  
Διευθύνων Σύμβουλος



Αριστοτέλης Καρυτινός

Ο Αντιπρόεδρος 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

Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Λοιπά Στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	Κέρδη εις νέον	Σύνολο
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018</b>	-	220.000	3.285.490	<b>3.505.490</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	803.264	<b>803.264</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	803.264	<b>803.264</b>
Μεταφορά σε μετοχικό κεφάλαιο	220.000	(220.000)	-	-
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>220.000</b>	-	<b>4.088.754</b>	<b>4.308.754</b>
<b>Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019</b>	<b>220.000</b>	-	<b>4.088.754</b>	<b>4.308.754</b>
Κέρδη περιόδου	-	-	2.634.815	<b>2.634.815</b>
<b>Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους</b>	-	-	<b>2.634.815</b>	<b>2.634.815</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.600.000	-	-	<b>7.600.000</b>
<b>Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>7.820.000</b>	-	<b>6.723.569</b>	<b>14.543.569</b>

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

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Σημείωση	Από 01.01. έως	
		31.12.2019	31.12.2018
<b>Ταμειακές Ροές από Λειτουργικές Δραστηριότητες</b>			
Κέρδη προ φόρων		2.701.195	806.893
Προσαρμογές για:			
- Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα σε εύλογη αξία	5	(1.737.000)	(800.359)
- Έσοδα από τόκους		(178)	(60)
- Χρηματοοικονομικά έξοδα		169.193	95.861
- Καθαρή ζημιά από απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		357	262
Μεταβολές κεφαλαίου κίνησης			
- Αύξηση / (Μείωση) απαιτήσεων		1.312.619	(1.533.769)
- (Αύξηση)/ Μείωση υποχρεώσεων		(4.886.183)	4.962.680
Ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες		(2.439.997)	3.531.508
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα		(224.476)	(40.574)
<b>Καταβληθείς φόρος ΑΕΕΑΠ</b>		(61.255)	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες</b>		<b>(2.725.729)</b>	<b>3.490.934</b>
<b>Ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>			
Μεταγενέστερα κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	5	-	(6.664.641)
Τόκοι εισπραχθέντες		178	60
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από επενδυτικές δραστηριότητες</b>		<b>178</b>	<b>(6.664.581)</b>
<b>Ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>			
Εισπράξεις από έκδοση δανείου μέσω αλληλόχρεου λογαριασμού	10	-	3.295.000
Είσπραξη για αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		4.988.690	-
<b>Καθαρές ταμειακές ροές από χρηματοδοτικές δραστηριότητες</b>		<b>4.988.690</b>	<b>3.295.000</b>
<b>Καθαρή αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα</b>		<b>2.263.139</b>	<b>121.353</b>
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		262.842	141.489
<b>Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα τέλους περιόδου</b>		<b>2.525.981</b>	<b>262.842</b>



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

## ΣΗΜΕΙΩΣΗ 1: Γενικές Πληροφορίες

Η εταιρεία «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «Εταιρεία») με διακριτικό τίτλο «ΗΡΙΝΝΑ 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 27 Νοεμβρίου 2017 με σχετική απόφαση της Νομαρχίας Αθηνών (Αρ. ΓΕΜΗ: 144500907000) 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 και 2018.

Η Εταιρεία είναι μέλος του Ομίλου της εταιρείας Prodea Investments (πρώην Εθνική Παναγία 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 τριετή θητεία η οποία λήγει την 19<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2021 και παρατείνεται μέχρι την πρώτη Τακτική Γενική Συνέλευση μετά τη λήξη της θητείας του, μη δυνάμενη να υπερβεί την τετραετία. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξελέγη από την Έκτακτη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε την 19 Δεκεμβρίου 2018 και συγκροτήθηκε σε σώμα κατά τη συνεδρίασή του την ίδια ημέρα. Το τρέχον Διοικητικό Συμβούλιο 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	Αντιπρόεδρος
Άννα Χαλκιαδάκη του Αντωνίου	Αναπληρωτής Οικονομικός Διευθυντής της εταιρείας Prodea Investments	Μέλος

Οι παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 28 Ιουλίου 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 την 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.»).

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.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά €555.243. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς βρίσκεται ήδη σε διαπραγμάτευση με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα προκειμένου για την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της μέσω της έκδοσης κοινού μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου.

### 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.



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Μεταγενέστερα, το ΔΧ αποσβένεται στη διάρκεια της μίσθωσης και η χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετράται στο αποσβεσμένο κόστος. Το έξοδο λειτουργικής μίσθωσης που αναγνωρίζονται 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.

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



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

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.

## 2.2.2. Νέα Δ.Π.Χ.Α., διερμηνείες και τροποποιήσεις που θα τεθούν σε ισχύ μετά το 2020:

- **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 τον Όμιλο 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 παρεμποδίζοντάς 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.



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

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.

### 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 γήπεδα και κτήρια που είναι ιδιόκτητα (ή έχουν περιέλθει στην κατοχή της Εταιρείας στο πλαίσιο μίας σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης) καθώς και ακίνητα τα οποία αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα καταχωρούνται αρχικά στην αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει και τις δαπάνες συναλλαγής και τα κόστη δανεισμού.

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 προεξόφληση 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.

---



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

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.

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. Μισθώσεις

Η αξιολόγηση του εάν μια σύμβαση είναι ή εμπεριέχει μίσθωση βασίζεται πάντοτε στην ουσία της εν λόγω σύμβασης. Κατά την αξιολόγηση θα πρέπει να εξετασθεί κατά πόσον: α) η εκπλήρωση μιας σύμβασης εξαρτάται από τη χρήση ενός συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου ή στοιχείων και β) η σύμβαση εκχωρεί το δικαίωμα χρήσης του περιουσιακού στοιχείου.

### (α) Η Εταιρεία είναι μισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τρίτο μέρος, τον εκμισθωτή, ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές, συμπεριλαμβανομένων των προκαταβολών, που πραγματοποιούνται για λειτουργικές μισθώσεις (στις οποίες δεν περιλαμβάνεται η αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης αναλογικά, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Στην περίπτωση όπου μια σύμβαση λειτουργικής μίσθωσης διακοπεί πριν από την ημερομηνία λήξης της, το ποσό που καταβάλλεται στον εκμισθωτή με τη μορφή αποζημίωσης, αναγνωρίζεται ως έξοδο κατά την περίοδο στην οποία διακόπτεται η σύμβαση.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία προς το παρόν δεν έχει αναλάβει, ως μισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις.

### (β) Η Εταιρεία είναι εκμισθωτής

**Λειτουργικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία εκμισθώνει ιδιόκτητα ακίνητα με συμβάσεις λειτουργικής μίσθωσης. Όταν ακίνητα έχουν μισθωθεί με λειτουργική μίσθωση, απεικονίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως επενδύσεις σε ακίνητα (Σημείωση 5). Τα έσοδα από μισθώματα (μείον την αξία τυχόν κινήτρων που παρέχονται από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται με τη μέθοδο του σταθερού ποσού κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

Εγγυήσεις μισθωμάτων που εισπράττονται κατά την έναρξη μιας σύμβασης αναγνωρίζονται ως υποχρέωση και παρουσιάζονται στο κόστος κτήσης τους.

**Χρηματοδοτικές Μισθώσεις:** Η Εταιρεία προς το παρόν δε διενεργεί, ως εκμισθωτής, χρηματοδοτικές μισθώσεις ακινήτων.

## 2.6. 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 ζημιά 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.

## 2.7. 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 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 ρών 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 του Ομίλου (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.

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

## **2.8. 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.

## **2.9. 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.

## **2.10. 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.

## **2.11. 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.

## **2.12. 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.

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.

## **2.13. 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.

## **2.14. Αναγνώριση Εσόδων**

Το έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα, με τη σταθερή μέθοδο, κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Όταν η Εταιρεία παρέχει κίνητρα στους πελάτες της, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, με τη σταθερή μέθοδο, μειωτικά των εσόδων από λειτουργικές μισθώσεις.

Τα έσοδα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται με την πραγματοποίηση της πώλησης.

---



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

### **2.15. 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 ζημιές. 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.

### **2.16. 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.

### **2.17. Συμψηφισμός**

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

---



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

#### **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 σημαντικά σε κινδύνους τιμών καθώς δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή τιμών της αξίας των ακινήτων και μισθωμάτων η οποία μπορεί να προέρχεται:

- α) από τις εξελίξεις της κτηματαγοράς στην οποία δραστηριοποιείται η Εταιρεία,
- β) από τα χαρακτηριστικά των ακινήτων ιδιοκτησίας της και
- γ) από γεγονότα που αφορούν τον υφιστάμενο μισθωτή της Εταιρείας.

Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, η Εταιρεία έχει συνάψει μακροπρόθεσμες λειτουργικές μισθώσεις με διάρκεια 9 έτη. Τα μισθώματα αναπροσαρμόζονται ετησίως με ποσοστό 1% επί του καταβαλλόμενου, κατά το εκάστοτε προηγούμενο έτος, μισθώματος. Η Εταιρεία δεν εκτίθεται σε κίνδυνο σχετικά με χρηματοοικονομικά μέσα εφόσον δεν κατέχει συμμετοχικούς τίτλους.

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

Η Εταιρεία έχει στο ενεργητικό της έντοκα στοιχεία που περιλαμβάνουν καταθέσεις όψεως και στο παθητικό της βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις. Η Εταιρεία είναι εκτεθειμένη στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική της θέση, καθώς και τις ταμειακές της ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων. Για τη μείωση της έκθεσης της Εταιρείας σε διακυμάνσεις των επιτοκίων, οι ημερομηνίες αναπροσαρμογής των επιτοκίων περιορίζονται βάσει σύμβασης στη μέγιστη περίοδο των έξι μηνών. Εάν το επιτόκιο αναφοράς μεταβληθεί κατά +/-1% η επίδραση στα αποτελέσματα του Ομίλου θα ήταν κατ' εκτίμηση μείωση κατά €33.408 και αύξηση κατά €0, αντίστοιχα.

#### **β) Πιστωτικός κίνδυνος**

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις. Η Εταιρεία την 31 Δεκεμβρίου 2019 έχει συγκεντρώσει πιστωτικού κινδύνου αναφορικά με τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τις απαιτήσεις από μισθώματα που προέρχονται από συμβόλαια λειτουργικής μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Δεν αναμένονται σημαντικές ζημίες καθώς οι συμφωνίες μίσθωσης ακινήτων πραγματοποιούνται με πελάτες - μισθωτές με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα.

#### **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.

---

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 αντίστοιχα:

31 Δεκεμβρίου 2019	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες		Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
				- 2 έτη	2 - 5 έτη		
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	27.902	3.375.027	-	-	-	3.402.929
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	124.939	124.939
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	-	3.322	14.682	-	-	-	18.004
<b>Σύνολο</b>	<b>-</b>	<b>31.224</b>	<b>3.389.709</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.939</b>	<b>3.545.872</b>

31 Δεκεμβρίου 2018	Κάτω από 1 μήνα	1 - 3 μήνες	3 - 12 μήνες	12 μήνες		Πάνω από 5 έτη	Σύνολο
				- 2 έτη	2 - 5 έτη		
<b>Υποχρεώσεις</b>							
Δανειακές υποχρεώσεις	-	42.478	3.416.833	-	-	-	3.459.311
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	-	-	-	-	124.516	124.516
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.071.195	6.344.648	108.985	-	-	-	7.524.828
<b>Σύνολο</b>	<b>1.071.195</b>	<b>6.344.648</b>	<b>108.985</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>124.516</b>	<b>11.108.655</b>

Τα ποσά που παρουσιάζονται στον παραπάνω πίνακα είναι οι συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Δεδομένου ότι το ποσό των συμβατικών μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών σχετίζεται με δάνειο κυμαινόμενο και όχι σταθερού επιτοκίου, το ποσό που παρουσιάζεται προσδιορίζεται σε συνάρτηση με τις συνθήκες που επικρατούν κατά την ημερομηνία αναφοράς - δηλαδή, για τον προσδιορισμό των μη προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιήθηκε το πραγματικό επιτόκιο που ίσχυε την 31 Δεκεμβρίου 2019.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά €555.243. Η Διοίκηση εκτιμά ότι είναι σκόπιμο να συντάξει τις παρούσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις σύμφωνα με την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας, καθώς βρίσκεσαι ήδη σε διαπραγμάτευση με χρηματοπιστωτικό ίδρυμα προκειμένου για την αναχρηματοδότηση των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων της μέσω της έκδοσης κοινού μακροπρόθεσμου ομολογιακού δανείου.

### 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. Στόχος της Διοίκησης της Εταιρείας είναι η βελτιστοποίηση των κεφαλαίων της μέσω της σωστής διαχείρισης των πιστώσεών του.

Παρακάτω παρουσιάζεται ο δείκτης μόχλευσης κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

	31.12.2019
Δανειακές υποχρεώσεις	3.295.000
Σύνολο ενεργητικού	18.000.174



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

Δείκτης μόχλευσης

18,3%

### 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.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία τα οποία δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία

Ο ακόλουθος πίνακας συνοψίζει την εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων του παθητικού της Εταιρείας τα οποία δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019:

<b>31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>Αποτίμηση με βάση</b>			
	<b>Επίπεδο 1</b>	<b>Επίπεδο 2</b>	<b>Επίπεδο 3</b>	<b>Σύνολο</b>
<b>Υποχρεώσεις</b>				
<b>Δανειακές υποχρεώσεις</b>	-	-	3.295.000	<b>3.295.000</b>

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 και 2018 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.

#### **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 και 2018.

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



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 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**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου</b>	<b>13.481.000</b>	<b>6.016.000</b>
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	6.664.641
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.737.000	800.359
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>15.218.000</b>	<b>13.481.000</b>

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της Εταιρείας αποτιμώνται στην εύλογη αξία. Η Εταιρεία έχει στην ιδιοκτησία της ένα συγκρότημα τριών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής. Η συνολική τους επιφάνεια ανέρχεται σε 27,2 χιλ. τ.μ. και είναι εκμισθωμένες σε αξιόπιστους μισθωτές. Η εύλογη αξία των επενδύσεων της Εταιρείας σε ακίνητα την

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

31 Δεκεμβρίου 2019, σύμφωνα με σχετική εκτίμηση του ανεξάρτητου τακτικού εκτιμητή, ήταν €15.218.000 ενώ κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 ανερχόταν σε €13.481.000.

Οι δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας οι οποίες είναι εξασφαλισμένες με επενδύσεις σε ακίνητα αναφέρονται στη Σημείωση 10.

Παρατίθεται ανάλυση των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρείας ανά επιχειρηματικό τομέα και γεωγραφική περιοχή για το 2019 και το 2018:

Χώρα	Ελλάδα	31.12.2019	31.12.2018
Τομέας	Αποθήκες	Σύνολο	Σύνολο
Επίπεδο	3		
<b>Εύλογη αξία 1 Ιανουαρίου</b>	<b>13.481.000</b>	<b>13.481.000</b>	<b>6.016.000</b>
Προσθήκες:			
Μεταγενέστερες κεφαλαιουχικές δαπάνες αναφορικά με επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	6.664.641
Καθαρό κέρδος από την αναπροσαρμογή των επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία	1.737.000	1.737.000	800.359
<b>Εύλογη αξία 31 Δεκεμβρίου</b>	<b>15.218.000</b>	<b>15.218.000</b>	<b>13.481.000</b>

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	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Αποθήκες	15.218.000	20% συγκριτική μέθοδος και 80% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	114.282	9,82%-9,88%	9,00%

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	Μηνιαίο Αγοραίο Μίσθωμα	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
Ελλάδα	Αποθήκες	13.481.000	15% συγκριτική μέθοδος και 85% μέθοδος προεξοφλημένων ταμειακών ρών (DCF)	106.119	10,64%	9,50%

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.



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 €1.737.000 (31 Δεκεμβρίου 2018: €800.359).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 το προεξοφλητικό επιτόκιο που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφερε κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν κατά εκτίμηση €664.000 χαμηλότερη ή €724.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €689.000 χαμηλότερη ή €755.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

Εάν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 ο συντελεστής κεφαλαιοποίησης που χρησιμοποιείται στην ανάλυση προεξόφλησης ταμειακών ρών διέφεραν κατά +/-10% από τις εκτιμήσεις της Διοίκησης, η λογιστική αξία των επενδύσεων σε ακίνητα θα ήταν, κατά εκτίμηση €500.000 χαμηλότερη ή €612.000 υψηλότερη, αντίστοιχα (31 Δεκεμβρίου 2018: €414.000 χαμηλότερη ή €506.000 υψηλότερη, αντίστοιχα).

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 6: Εμπορικές και Λοιπές Απαιτήσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Εμπορικές απαιτήσεις	168.113	27.232
Απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο	82.309	1.535.950
Λοιπές απαιτήσεις	20	-
Προπληρωθέντα έξοδα	-	1.099
<b>Σύνολο</b>	<b>250.442</b>	<b>1.564.281</b>

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο την 31 Δεκεμβρίου 2018 αφορούσαν κυρίως σε απαίτηση επιστροφής Φ.Π.Α. συνολικού ποσού €1.237.569. Σημειώνεται ότι την 29 Μαΐου 2019 η Εταιρεία εισέπραξε το σύνολο του ποσού.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 7: Ταμειακά Διαθέσιμα και Ισοδύναμα

Η ανάλυση των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Ταμείο	491	1.000
Καταθέσεις όψεως	2.525.490	261.842
<b>Σύνολο</b>	<b>2.525.981</b>	<b>262.842</b>

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

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 8: Μετοχικό Κεφάλαιο

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019, ανέρχεται στο ποσό των €7.820.000 ολοσχερώς καταβλημένο, διαιρούμενο συνολικά σε 782.000 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δέκα Ευρώ (€10) εκάστη.

## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

	Αρ. Μετοχών	Μετοχικό Κεφάλαιο
Αρχικό μετοχικό κεφάλαιο	22.000	220.000
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018</b>	<b>22.000</b>	<b>220.000</b>
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	760.000	7.600.000
<b>Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2019</b>	<b>782.000</b>	<b>7.820.000</b>

Την 26 Μαρτίου 2019 η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €7.600.000 με την έκδοση 760.000 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας €10 εκάστης. Η παραπάνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου πιστοποιήθηκε την 2 Ιουλίου 2019. Να σημειωθεί ότι μέχρι την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2018 ποσό €2.611.310 είχε καταβληθεί ως προκαταβολή έναντι της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ενώ το υπόλοιπο ποσό ύψους €4.988.690 καταβλήθηκε εντός του 1<sup>ου</sup> διμήνου του 2019.

Η Εταιρεία δεν έχει στην κατοχή της ίδιες μετοχές.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 9: Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

Στο εν λόγω κονδύλι περιλαμβάνονται οι ληφθείσες εγγυήσεις που έχει λάβει η Εταιρεία στο πλαίσιο της μίσθωσης του συγκροτήματος των τριών αποθηκών που έχει στην κατοχή της στον Ασπρόπυργο Αττικής.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 10: Δανειακές Υποχρεώσεις

Την 8 Φεβρουαρίου 2018 η Εταιρεία σύναψε σύμβαση πίστωσης με ανοιχτό αλληλόχρεο λογαριασμό μέχρι του ποσού των €68.000 με την Alpha Bank A.E. με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 3,25%. Βάσει της πιο πρόσφατης τροποποίησης της σύμβασης, η πίστωση ανέρχεται μέχρι το ποσό €4.068.000 με επιτόκιο Euribor 6 μηνών πλέον περιθωρίου 2,75%.

Την 31 Δεκεμβρίου 2019 οι βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας ανέρχονται σε €3.295.000 (31 Δεκεμβρίου 2018 σε €3.350.287 εκ των οποίων ποσό €55.287 αφορούσε σε δεδουλευμένους τόκους).

Το ακίνητο της Εταιρείας (συγκρότημα τριών αποθηκών στον Ασπρόπυργο Αττικής ) βαρύνεται με προσημείωση υποθήκης Α τάξης υπέρ της Alpha Bank A.E. για ποσό €4.800.000. Το υπόλοιπο του δανείου ανερχόταν την 31 Δεκεμβρίου 2019 σε €3.295.000 και η εύλογη αξία του ακινήτου την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανερχόταν σε €15.218.000.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 11: Προμηθευτές και Λοιπές Υποχρεώσεις

Η ανάλυση των εμπορικών και λοιπών υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Προμηθευτές	3.322	4.894.734
Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	-	2.612.450
Φόροι – Τέλη	9.907	1.000
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα	14.682	17.000
Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη (Σημείωση 18)	-	644
<b>Σύνολο</b>	<b>27.911</b>	<b>7.525.828</b>

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

Την 31 Δεκεμβρίου 2018 το κονδύλι «Προμηθευτές» περιλάμβανε επιταγές πληρωτέες που σχετίζονται με την κατασκευή των αποθηκών που ολοκληρώθηκε εντός του 2018 καθώς και πληρωτέο ποσό προερχόμενο από την αγορά του οικοπέδου και του κτιρίου, τα οποία διευθετήθηκαν εντός του 2019.



Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 12: Κύκλος Εργασιών

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01 έως 31.12.2018
Έσοδα από μισθώματα	1.242.006	166.848
<b>Σύνολο</b>	<b>1.242.006</b>	<b>166.848</b>

Τα έσοδα από μισθώματα της Εταιρείας δεν υπόκεινται σε εποχιακές διακυμάνσεις.

Τα μελλοντικά συνολικά ελάχιστα (μη ακυρώσιμα) μισθώματα εισπρακτέα από συμβόλαια λειτουργικών μισθώσεων έχουν ως εξής:

	31.12.2019	31.12.2018
Έως 1 έτος	1.255.508	1.243.643
Από 1 έως 5 έτη	4.843.466	5.100.185
Πάνω από 5 έτη	360.492	884.027
<b>Σύνολο</b>	<b>6.459.466</b>	<b>7.227.855</b>

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 13: Άμεσα Έξοδα Σχετιζόμενα με Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν τα κάτωθι:

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01 έως 31.12.2018
Έξοδα ασφάλισης	19.198	10.684
Έξοδα κοινοχρήστων και λοιπών παροχών	316	31.535
Έξοδα δικηγόρων, συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τεχνικών και λοιπών συμβούλων	-	800
Μεσιτικά έξοδα	-	5.000
Λοιπά έξοδα	-	1.200
<b>Σύνολο</b>	<b>19.514</b>	<b>49.220</b>

Τα άμεσα λειτουργικά έξοδα που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στα μισθωμένα ακίνητα της Εταιρείας.

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 14: Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας

Οι Φόροι – τέλη ακίνητης περιουσίας την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €50.170 (31 Δεκεμβρίου 2018 €1.619) και αφορούν στον Ε.Ν.Φ.Ι.Α..

#### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 15: Λοιπά Έξοδα

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01 έως 31.12.2018
Αμοιβές τρίτων	37.635	24.835
Φόροι - τέλη	625	13
Λοιπά	495	297
<b>Σύνολο</b>	<b>38.755</b>	<b>25.145</b>

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 16: Φόροι

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01 έως 31.12.2018
Φόρος Α.Ε.Ε.Α.Π.	66.381	3.629
<b>Σύνολο</b>	<b>66.381</b>	<b>3.629</b>

Ως θυγατρική ΑΕΕΑΠ, η Εταιρεία από την ημερομηνία που την απέκτησε η Prodea Investment (ήτοι την 19 Δεκεμβρίου 2018) δεν υπόκειται σε φόρο εισοδήματος αλλά φορολογείται βάσει της εύλογης αξίας των επενδύσεων 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% \* (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.

Καθώς η φορολογική υποχρέωση της Εταιρείας υπολογίζεται βάσει των επενδύσεων 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.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 17: Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Δεσμεύσεις

Η χρήση από 27 Νοεμβρίου 2017 έως 31 Δεκεμβρίου 2017 παραμένει «ανοιχτή» για φορολογικό έλεγχο από την Ελληνική φορολογική αρχή και επομένως οι φορολογικές υποχρεώσεις για την χρήση αυτή δεν έχουν καταστεί οριστικές. Συνεπώς, ως αποτέλεσμα των ελέγχων αυτών, είναι πιθανό να επιβληθούν επιπλέον πρόστιμα και φόροι, τα ποσά των οποίων δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστούν με ακρίβεια επί του παρόντος. Η Εταιρεία κατά την 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν έχει διενεργήσει προβλέψεις για ανέλεγκτες χρήσεις. Εκτιμάται ότι, τυχόν ποσά φόρων που πιθανόν να προκύψουν δε θα έχουν σημαντική επίπτωση στην χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας.

Η χρήση 2018 έχει ελεγχθεί 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. 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.

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ο φορολογικός έλεγχος από τον τακτικό ελεγκτή της Εταιρείας για τη χρήση 2019 δεν έχει ολοκληρωθεί.

Δεν εκκρεμούν αγωγές κατά της Εταιρείας, ούτε λοιπές ενδεχόμενες υποχρεώσεις λόγω δεσμεύσεων την 31 Δεκεμβρίου 2018 που θα επηρέαζαν την χρηματοοικονομική κατάστασή της.

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 18: Συναλλαγές με Συνδεδεμένα Μέρη

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



## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

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 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
<b>Προπληρωθέντα έξοδα</b>		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	1.099
<b>Σύνολο</b>	-	<b>1.099</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Υποχρεώσεις προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Μητρική Εταιρεία	-	2.611.310
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	1.140
<b>Σύνολο</b>	-	<b>2.612.450</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
<b>Λοιπές υποχρεώσεις και δεδουλευμένα έξοδα προς συνδεδεμένα μέρη</b>		
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	-	644
<b>Σύνολο</b>	-	<b>644</b>

### ii. Άμεσα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

	Από 01.01. έως	
	31.12.2019	31.12.2018
Εθνική Ασφαλιστική, εταιρεία του Ομίλου της ΕΤΕ <sup>1</sup>	7.437	684

<sup>1</sup> 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

7.437

684

### iii. Δεσμεύσεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 19: Αμοιβές Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Το ελεγκτικό γραφείο ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς ήταν ο νόμιμος ανεξάρτητος ορκωτός ελεγκτής λογιστής για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019 και την 31 Δεκεμβρίου 2018.

Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζονται οι συνολικές αμοιβές για τις ελεγκτικές και λοιπές επαγγελματικές υπηρεσίες που παρασχέθηκαν στην Εταιρεία από το δίκτυο της ΠράιςγουωτερχαουςΚούπερς για τη χρήση 2019 και 2018.

	Από 01.01. έως 31.12.2019	Από 01.01. έως 31.12.2018
Αμοιβές για ελεγκτικές υπηρεσίες	10.000	10.000
Αμοιβές για την έκδοση Έκθεσης Φορολογικής Συμμόρφωσης	5.000	6.000
Λοιπές επιτρεπόμενες μη ελεγκτικές υπηρεσίες	2.000	1.000
<b>Σύνολο</b>	<b>17.000</b>	<b>17.000</b>

### ΣΗΜΕΙΩΣΗ 20: Γεγονότα Μετά την Ημερομηνία των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

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.

Ταυτόχρονα για τις επιχειρήσεις που με κρατική εντολή ανέστειλαν ή περιόρισαν την λειτουργία τους, παρέχεται έκπτωση 40% στο ενοίκιο που πληρώνουν για εγκαταστάσεις τους για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο.

Η επίδρασή του COVID-19 στην δραστηριότητα της εταιρείας δεν αναμένεται να είναι ουσιώδης για τους ακόλουθους λόγους:

- Για τους μήνες Απρίλιο και Μάιο του 2020, για τους οποίους οι μισθωτές της Εταιρείας δικαιούνται την έκπτωση 40%, η επίπτωση από την μείωση των ενοικίων εσόδων της Εταιρείας θα ανέλθει στο ποσό των €82.849, το οποίο δεν αξιολογείται ως σημαντικό.
- Ακόμη και αν βραχυπρόθεσμα επηρεάζονται αρνητικά τα έσοδα εκμετάλλευσης, το γεγονός αυτό θα είναι παροδικό σε σχέση με τον μακροχρόνιο επενδυτικό ορίζοντα της Εταιρείας και την διάρκεια μίσθωσης των ακινήτων.

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.



## Σημειώσεις επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Όλα τα ποσά είναι σε Ευρώ, εκτός εάν αναφέρεται διαφορετικά

---

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..

