

## ΣΧΕΔΙΟ ΣΥΜΒΑΣΗΣ ΣΥΓΧΩΝΕΥΣΗΣ ΜΕ ΑΠΟΡΡΟΦΗΣΗ

Των ανωνύμων εταιρειών με τις επωνυμίες:

**(α) ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**

**(β) NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**

**(γ) ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

**(δ) ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ  
ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**(ε) ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης  
Ακινήτων**

από την ανώνυμη εταιρία με την επωνυμία

**ΠΡΟΝΤΕΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία**

**Κατ'εφαρμογή των ν.4601/2019 και 2166/1993**

Στην Αθήνα, σήμερα την 15<sup>η</sup> Νοεμβρίου 2022, μεταξύ:

Αφ'ενός

Της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΠΡΟΝΤΕΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ**» με διακριτικό τίτλο «**PRODEA INVESTMENTS**» η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης αρ. 9), με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003546201000 με Α.Φ.Μ. 099555020 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αθανάσιο Καραγιάννη και την κα Γεωργία Μπαδογιάννη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας, που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30.09.2022 συνεδρίαση (στο εξής η «**Απορροφώσα**») και

Αφ'ετέρου

(α) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**» με τον διακριτικό τίτλο «**ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.**» η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9), και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 146862407000 και Α.Φ.Μ. 801009100 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας, που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30/09/2022 συνεδρίαση του (στο εξής η «**Απορροφώμενη Α**»)

(β) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία**» με τον διακριτικό τίτλο «**NEW METAL EXPERT Μ.Α.Ε.**» η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9), και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ

147889707000 και Α.Φ.Μ. 801050710 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30/09/2022 συνεδρίαση του (στο εξής η **«Απορροφώμενη Β»**)

(γ) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΗΡΙΝΝΑ Α.Ε.»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9,) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 144500907000 και Α.Φ.Μ. 800901001 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας, που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30/09/2022 συνεδρίαση του (στο εξής η **«Απορροφώμενη Γ»**)

(δ) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»** η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9), και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 147965901000 και Α.Φ.Μ. 801053969 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30/09/2022 συνεδρίαση (στο εξής η **«Απορροφώμενη Δ»**)

(ε) της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία **«ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων»** με τον διακριτικό τίτλο **«ILIDA OFFICE S.A.»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9,) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 147144801000 και Α.Φ.Μ. 801021820 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών, όπως νόμιμα εκπροσωπείται για την υπογραφή του παρόντος από τον κ. Αριστοτέλη Καρυτινό και την κα Θηρεσία Μεσσάρη, δυνάμει ειδικής εντολής και πληρεξουσιότητας, που τους παρασχέθηκε από το διοικητικό της συμβούλιο κατά την από 30/09/2022 συνεδρίαση του (στο εξής η **«Απορροφώμενη Ε»**)

στο εξής άπασες οι αφ'ετέρου συμβαλλόμενες εταιρείες (α), (β), (γ), (δ) και (ε) οι **«Απορροφώμενες Εταιρείες»** και από κοινού με την Απορροφώσα οι **«Συγχωνευόμενες Εταιρείες»**,

Αφού έλαβαν υπόψη ότι:

### **Προοίμιο**

**Α.** Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας ανέρχεται σήμερα στο ποσό των εξακοσίων ενενήντα δύο εκατομμυρίων τριακοσίων ενενήντα χιλιάδων εκατόν ογδόντα επτά ευρώ και δεκατεσσάρων λεπτών (€ 692.390.187,14) και διαιρείται σε

διακόσια πενήντα πέντε εκατομμύρια τετρακόσιες ενενήντα τέσσερις χιλιάδες πεντακόσιες τριάντα τέσσερις (255.494.534) κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας δύο ευρώ και εβδομήντα ενός λεπτών(€2,71) έκαστη.

## **B.**

(i) Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Α ανέρχεται σε δύο εκατομμύρια εκατό χιλιάδες ευρώ (€2.100.000,00) και διαιρείται σε είκοσι μία χιλιάδες (21.000), κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100,00) έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

(ii) Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Β ανέρχεται σε οκτώ εκατομμύρια ευρώ (€8.000.000,00) και διαιρείται σε οκτακόσιες χιλιάδες (800.000), κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

(iii) Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Γ ανέρχεται σε ένα εκατομμύριο οκτακόσιες είκοσι χιλιάδες ευρώ (€1.820.000,00) και διαιρείται σε εκατόν ογδόντα δύο χιλιάδες (182.000), κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας δέκα ευρώ (€10,00) έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

(iv) Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Δ ανέρχεται σε δέκα εκατομμύρια εννιακόσιες χιλιάδες ευρώ (€10.900.000,00) και διαιρείται σε εκατόν εννέα χιλιάδες (109.000), κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας εκατό ευρώ (€100,00) έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

(v) Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώμενης Ε ανέρχεται σε τετρακόσιες χιλιάδες ευρώ (€400.000,00) και διαιρείται σε τετρακόσιες χιλιάδες (400.000), κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας ενός ευρώ (€1,00) έκαστη, οι οποίες ανήκουν στο σύνολό τους κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα.

**Γ.** Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες, εκπροσωπούμενες από τα διοικητικά τους συμβούλια, ήλθαν σε διαπραγματεύσεις για τη συγχώνευση, δι' απορροφήσεως των Απορροφώμενων από την Απορροφώσα και προς τούτο συνέταξαν το παρόν Σχέδιο Συμβάσεως Συγχώνευσης κατά τα άρθρα 7 έως 21 (με εξαίρεση τις διατάξεις των περιπτώσεων β', γ' και δ' της παραγράφου 2 του άρθρου 7, του άρθρου 9, του άρθρου 10, της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου 18 και του άρθρου 19) και 30 έως 35 του ν. 4601/2019 σε συνδυασμό με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/1993, στους όρους και διατυπώσεις των οποίων υποβάλλεται.

Συμφωνήθηκαν και έγιναν αμοιβαίως αποδεκτά τα εξής:

## **1. Στοιχεία Συγχωνευόμενων Εταιριών (άρθρο 7§2 εδ. α' ν.4601/2019) και Διαδικασία Συγχώνευσης.**

**1.1** Στη συμφωνούμενη με το παρόν συγχώνευση συμμετέχουν οι Συγχωνευόμενες Εταιρείες με τα παρακάτω στοιχεία:

1.1.1 Απορροφώσα είναι η ανώνυμη εταιρεία με την **«ΠΡΟΝΤΕΑ Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία»** με διακριτικό τίτλο **«PRODEA INVESTMENTS»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης αρ. 9), με αριθμό Γ.Ε.ΜΗ. 003546201000 με Α.Φ.Μ. 099555020 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών.

1.1.2 Απορροφώμενες εταιρείες είναι:

(α) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΗΛΔΗΜ Μ.Α.Ε.»** η οποία εδρεύει στην Αθήνα,(οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 146862407000 και Α.Φ.Μ. 801009100 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών,

(β) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«NEW METAL EXPERT Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία»** με τον διακριτικό τίτλο **«NEW METAL EXPERT Μ.Α.Ε.»** η οποία εδρεύει στην Αθήνα,(οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 147889707000 και Α.Φ.Μ. 801050710 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών,

(γ) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΗΡΙΝΝΑ Α.Ε.»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα,(οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 144500907000 και Α.Φ.Μ. 800901001 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών,

(δ) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»** με τον διακριτικό τίτλο **«ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»** η οποία εδρεύει στην Αθήνα,(οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 147965901000 και Α.Φ.Μ. 801053969 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών,

(ε) η ανώνυμη εταιρεία με την επωνυμία **«ILIDA OFFICE Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Υπηρεσιών και Αξιοποίησης Ακινήτων»** με τον διακριτικό τίτλο **«ILIDA OFFICE S.A.»**, η οποία εδρεύει στην Αθήνα (οδός Χρυσοσπηλιωτίσσης 9,) και έχει αριθμό Γ.Ε.ΜΗ 147144801000 και Α.Φ.Μ. 801021820 της Δ.Ο.Υ. ΦΑΕ Αθηνών

**1.2** Οι ανωτέρω Συγχωνευόμενες Εταιρείες συμφωνούν τη συγχώνευση με απορρόφηση των Απορροφώμενων από την Απορροφώσα, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 6-21 και 30-38 του ν. 4601/2019 και των άρθρων 1-5 του ν. 2166/1993, όπως ισχύουν, με βάση τα οικονομικά στοιχεία (ισολογισμός μετασχηματισμού) με ημερομηνία αναφοράς 30.09.2022 για καθεμία εκ των Απορροφώμενων (εφεξής οι «Ισολογισμοί Μετασχηματισμού» ή «Ισολογισμός Μετασχηματισμού») που έχουν συνταχθεί για τους σκοπούς της συγχώνευσης, υπό

τους ακόλουθους όρους και συμφωνίες.

**1.3.1.** Ειδικότερα, η συγχώνευση θα υλοποιηθεί δια της λογιστικής ενοποίησης των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των Συγχωνευόμενων Εταιρειών και ειδικότερα με εισφορά των στοιχείων ενεργητικού και παθητικού των Απορροφώμενων στην Απορροφώσα, όπως αυτά εμφανίζονται στους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού για καθεμία εκ των Απορροφώμενων με ημερομηνία αναφοράς 30.09.2022. Μετά τη συγχώνευση, τα ανωτέρω στοιχεία θα μεταφερθούν ως στοιχεία ισολογισμού της Απορροφώσας.

**1.3.2.** Για τους σκοπούς της Συγχώνευσης εκπονήθηκαν εκθέσεις για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων των Απορροφώμενων σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 2 του ν. 2166/1993 με βάση τους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού των Απορροφώμενων με ημερομηνία αναφοράς την 30.09.2022 από την ελεγκτική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ) Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.» , με Μητρώο ΕΛΤΕ υπ'αρ. 107 και ειδικότερα τον ορκωτό ελεγκτή λογιστή κα Σέκα Ελεονόρα , Μητρώο ΕΛΤΕ υπ'αρ. 50131, που ανήκει στο δυναμικό της, η οποία (ελεγκτική εταιρεία) διορίσθηκε με τις από 30.09.2022 αποφάσεις των Διοικητικών Συμβουλίων των Συγχωνευομένων Εταιριών.

**1.4.** Δοθέντος ότι η Απορροφώσα έχει στην κυριότητά της το σύνολο (100%) των μετοχών των Απορροφωμένων, η συγχώνευση θα λάβει χώρα σύμφωνα με το άρθρο 35 ν. 4601/2019, και βάσει των όρων και προϋποθέσεων που προβλέπονται στο τελευταίο, χωρίς δηλαδή την λήψη απόφασης της γενικής συνέλευσης καθεμιάς εκ των Συγχωνευόμενων Εταιρειών κατά παρέκκλιση του άρθρου 14 ν. 4601/2019.

1.5 Η οριστική Σύμβαση Συγχώνευσης θα εγκριθεί από τα διοικητικά συμβούλια των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, ως αρμόδια όργανα σύμφωνα με το άρθρο 35 του Ν. 4601/2019, όπως ισχύει, θα περιβληθεί το τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και θα υπογραφεί από τους νόμιμους εκπροσώπους των Συγχωνευομένων Εταιρειών, και θα υποβληθεί στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 16 ν. 4601/2019, για κάθε μία από τις Συγχωνευόμενες Εταιρείες. Η συγχώνευση θεωρείται συντελεσθείσα με την καταχώρηση στο Γ.Ε.ΜΗ της Σύμβασης Συγχώνευσης ως προς την Απορροφώσα ακόμα και πρίν από τη διαγραφή από το Γ.Ε.ΜΗ των Απορροφώμενων σύμφωνα με το άρθρο 18 του ν.4601/2019.

## **2. Μη ανταλλαγή μετοχών των Απορροφώμενων με μετοχές της Απορροφώσας, σύμφωνα με το άρθρο 35§1 σε συνδυασμό με το άρθρο 7§2 περ.β του ν.4601/2019**

Οι μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου των Απορροφώμενων δεν θα ανταλλάγουν με μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου της Απορροφώσας, δεδομένου ότι οι μετοχές των Απορροφώμενων ανήκουν στο σύνολό τους (100%) στην Απορροφώσα. Το μετοχικό κεφάλαιο της Απορροφώσας δεν θα μεταβληθεί λόγω της συγχώνευσης και η Απορροφώσα δεν υποχρεούται στην έκδοση νέων μετοχών δεδομένου ότι κατέχει το σύνολο (100%) των

μετοχών του Απορροφόμενων και εμφανίζει τις συμμετοχές αυτές στον Ισολογισμό της και κατά συνέπεια όλες οι μετοχές των Απορροφώμενων εταιρειών μετά την κατά νόμο ολοκλήρωση της συγχώνευσης ακυρώνονται επειδή η αξίωση για έκδοση νέων μετοχών αποσβέννυται λόγω συγχύσεως. Η τυχόν διαφορά που θα προκύψει από τη διαγραφή, λόγω συγχύσεως, θα καταχωρισθεί σε ειδικό αποθεματικό της Απορροφώσας «διαφορά από τη συγχώνευση».

### **3. Ημερομηνία λογιστικού καταλογισμού πράξεων των Απορροφώμενων και τύχη οικονομικών αποτελεσμάτων (άρθρο 7§2 εδ. ε ν. 4601/2019)**

Από την επομένη ημέρα της κατάρτισης του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, ήτοι από την 01.10.2022 και μέχρι την ημερομηνία ολοκλήρωσης της συγχώνευσης, όλες οι πράξεις που θα γίνουν από τις Απορροφώμενες, όπως αυτές θα εμφανίζονται στα νομοτύπως τηρούμενα βιβλία τους, θεωρούνται από λογιστική άποψη, ότι γίνονται επ'ονόματι και διά λογαριασμό της Απορροφώσας, τα δε οικονομικά αποτελέσματα, που θα προκύψουν κατά το διάστημα αυτό, θα ωφελούν ή θα βαρύνουν αποκλειστικά και μόνο την Απορροφώσα, κατά τα προβλεπόμενα στα άρθρο 7 ν. 4601/2019, σε συνδυασμό και με το άρθρο 2 παρ. 6 του ν. 2166/1993.

### **4. Ειδικά δικαιώματα μετόχων ή κατόχων άλλων τίτλων των Απορροφώμενων (άρθρο 7§2 εδ. στ' ν. 4601/2019)**

Δεν υπάρχουν μέτοχοι που έχουν ειδικά δικαιώματα στις Απορροφώμενες, ούτε κάτοχοι άλλων τίτλων πλην μετοχών.

### **5. Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα εμπειρογνομόνων, μελών δ.σ. και ελεγκτών Συγχωνευόμενων Εταιριών (άρθρο 7§2 εδ. ζ' ν.4601/2019)**

Ιδιαίτερα πλεονεκτήματα για τα μέλη των διοικητικών συμβουλίων και τους τακτικούς ελεγκτές των Συγχωνευομένων Εταιρειών δεν προβλέπονται από τα καταστατικά αυτών ή από αποφάσεις των γενικών συνελεύσεων των μετόχων τους, ούτε παρέχονται τέτοια λόγω της συγχώνευσης αυτής.

### **6. Συνέπειες ολοκλήρωσης συγχώνευσης**

**6.1** Με την ολοκλήρωση της συγχωνεύσεως, οι Απορροφώμενες λύνονται και παύουν να υπάρχουν, χωρίς να επακολουθήσει η θέση τους υπό εκκαθάριση και το σύνολο της περιουσίας τους (ενεργητικό και παθητικό), μεταβιβάζεται αυτοδικαίως στην Απορροφώσα με βάση τη Σύμβαση Συγχώνευσης αλλά και εκ του νόμου.

Τα περιουσιακά στοιχεία των Απορροφώμενων, που θα μεταβιβαστούν στην Απορροφώσα είναι αυτά που καταγράφονται στα βιβλία τους και περιλαμβάνονται στους Ισολογισμούς Μετασχηματισμού της 30.09.2022, που συντάχθηκαν για τους σκοπούς της συγχώνευσης και όπως αυτά θα υφίστανται και θα ευρίσκονται κατά την ολοκλήρωση της διαδικασίας συγχωνεύσεως. Το αποτέλεσμα της μεταβατικής περιόδου δηλαδή από την επομένη της ημερομηνίας του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και μέχρι την ολοκλήρωση της Συγχώνευσης θα μεταφερθεί στην Απορροφώσα. Τα σχετικά ποσά θα μεταφερθούν στα βιβλία της Απορροφώσας κατά

την ημερομηνία ολοκλήρωσης της Συγχώνευσης.

**6.2** Με την ολοκλήρωση της συγχωνεύσεως η Απορροφώσα υποκαθίσταται αυτοδίκαια και χωρίς καμία άλλη διατύπωση, σύμφωνα με το νόμο, ως αποκλειστική κυρία, νομέας, κάτοχος και δικαιούχος, σε ολόκληρη την περιουσία (ενεργητικό και παθητικό), όλα τα δικαιώματα, απαιτήσεις, αξιώσεις, υποχρεώσεις, διοικητικές άδειες ή εγκρίσεις και έννομες σχέσεις των Απορροφώμενων, από οποιαδήποτε αιτία και αν απορρέουν και παντός εν γένει περιουσιακού τους στοιχείου, με την επιφύλαξη των ιδιαίτερων διατυπώσεων που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ορισμένων περιουσιακών στοιχείων, της μεταβιβάσεως αυτής εξομοιούμενης με καθολική διαδοχή.

**6.3** Με την ολοκλήρωση της συγχωνεύσεως μεταβιβάζεται στην Απορροφώσα κάθε άλλο δικαίωμα, άυλο αγαθό, αξίωση ή άλλο περιουσιακό στοιχείο και αν ακόμη δεν κατονομάζεται ειδικά, ούτε περιγράφεται με ακρίβεια στην παρούσα σύμβαση, είτε από παράλειψη είτε από παραδρομή, οι πάσης φύσεως άδειες που έχουν χορηγηθεί από τις αρχές, καθώς και τα δικαιώματα ή οι έννομες σχέσεις που προκύπτουν από οποιαδήποτε άλλη σχετική σύμβαση ή δικαιοπραξία και τα οποία όλα από τη νόμιμη τελείωση της συγχώνευσης περιέρχονται κατά πλήρη κυριότητα στην Απορροφώσα. Η πλήρης περιγραφή των περιουσιακών στοιχείων των Απορροφώμενων, για τη μεταβίβαση των οποίων απαιτείται η τήρηση ειδικού τύπου, θα γίνει στην οριστική συμβολαιογραφική πράξη συγχώνευσης.

**6.4** Οι Απορροφώμενες δηλώνουν, υπόσχονται και εγγυώνται ότι η περιουσία τους ως σύνολο (ενεργητικό και παθητικό) κατά την 30.09.2022 είναι αυτή που αναφέρεται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.09.2022 των Απορροφώμενων, στον οποίο αναγράφονται τα εισφερόμενα, μεταβιβαζόμενα και παραδιδόμενα στην Απορροφώσα περιουσιακά στοιχεία, και τα εισφερόμενα περιουσιακά ενεργητικά μεν στοιχεία τυγχάνουν της αποκλειστικής κυριότητας αυτών και είναι απαλλαγμένα παντός εν γένει πραγματικού και νομικού ελαττώματος, τα δε παθητικά στοιχεία ανέρχονται στα ποσά που αναγράφονται στον ως άνω αναφερόμενο ισολογισμό τους.

**6.5** Η Απορροφώσα δηλώνει ότι αποδέχεται την εισφορά των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού των Απορροφώμενων, όπως αναφέρονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30.09.2022, καθώς και όπως θα έχουν μεταβληθεί μέχρι της τελειώσεως της συγχωνεύσεως και τα περιουσιακά αυτά στοιχεία θα αποτελούν μέρος του ενεργητικού και παθητικού της Απορροφώσας.

**6.6** Τυχόν δίκες των Απορροφώμενων θα συνεχιστούν από την Απορροφώσα, χωρίς καμία άλλη διατύπωση, μη επερχόμενης βίαιης διακοπής αυτών λόγω της συγχώνευσης και χωρίς να απαιτείται δήλωση για την επανάληψη τους.

**6.7** Με την κατά νόμο ολοκλήρωση της συγχώνευσης θα ακυρωθούν, συντασσόμενου προς τούτο ειδικού πρακτικού ακύρωσης από το διοικητικό συμβούλιο της Απορροφώσας, οι μετοχές επί του μετοχικού κεφαλαίου των Απορροφώμενων.

## **7. Λοιποί όροι**

**7.1** Η παρούσα συμφωνία δεν απαιτεί απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, κατά παρέκκλιση των γενικών διατάξεων, δυνάμει της διάταξης του άρθρου 35 παρ. 2 ν. 4601/2019, εφόσον:

(α) έκαστη των Συγχωνευομένων Εταιρειών προβαίνει στη δημοσιότητα του Σχεδίου Σύμβασης Συγχώνευσης σύμφωνα με το άρθρο 8 του ν. 5601 ένα μήνα τουλάχιστον πριν την συντέλεση της συγχώνευσης σύμφωνα με το αρ. 18§1 του ν.4601/2019 και

(β) οι μέτοχοι της Απορροφώσας έχουν το δικαίωμα έναν (1) τουλάχιστον μήνα πριν τη συντέλεση της συγχώνευσης να λάβουν γνώση στην έδρα των Απορροφώμενων Εταιρειών των εγγράφων που προβλέπονται στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 1 του άρθρου 11 ν. 4601/2019.

**7.2** Οι Συγχωνευόμενες Εταιρίες θα προβούν σε κάθε αναγκαία ενέργεια για την χορήγηση των κατά νόμο προβλεπόμενων αδειών ή εγκρίσεων των αρμόδιων εποπτευουσών Αρχών, προκειμένου να υλοποιηθεί η συγχώνευση.

**7.3** Επί των όρων του παρόντος σχεδίου σύμβασης συγχώνευσης συμφώνησαν τα συμβαλλόμενα μέρη, κατόπιν ειδικών αποφάσεων των διοικητικών τους συμβουλίων.

**7.4** Τα συμβαλλόμενα μέρη δηλώνουν ότι παραιτούνται, χωρίς καμία επιφύλαξη, από κάθε είδους δικαίωμά να προσβάλλουν την παρούσα σύμβαση, για οποιοδήποτε τυπικό ή ουσιαστικό λόγο και αιτία.

Σε πίστωση των ανωτέρω συνετάγη το παρόν σχέδιο σύμβασης συγχώνευσης σε έξι(6) πρωτότυπα και υπογράφεται από τους νόμιμους εκπροσώπους των Συγχωνευόμενων Εταιρειών, εκάστη των οποίων λαμβάνει από ένα (1) πρωτότυπο.

Για την Απορροφώσα

Για τις Απορροφώμενες

\_\_\_\_\_  
Α.Καραγιάννης

\_\_\_\_\_  
Α.Καρυτινός

\_\_\_\_\_  
Γ.Μπαδογιάννη

\_\_\_\_\_  
Θ.Μεσσάρη





**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓιΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

**Προς:**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
«PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου

**Θέμα: Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΗΛΔΗΜ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993.**

Κυρίες, Κύριοι,

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που μας ανατέθηκαν με την από 31 Οκτωβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται παρακάτω, αναφορικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΗΛΔΗΜ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 146862407000 και ΑΦΜ 801009100 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη»), όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022 του Παραρτήματος Ι, (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 (εφεξής η «Απορροφώσα»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Proprius Μ.ΕΠΕ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ίδια κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 23 Δεκεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

### **Περιορισμός Χρήσης και λοιποί περιορισμοί**

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταιρεία και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
Μαρούσι, 151 25  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107



Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

### ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΛΔΗΜ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

<b>ΗΛΔΗΜ Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία</b>	
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 146862407000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 30 <sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022	
(Βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	
(Ποσά σε €)	
<b>Ενεργητικό</b>	
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	3.696.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	1.890,64
	<b>3.697.890,64</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	8.276,02
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	472.720,77
	<b>480.996,79</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>4.178.887,43</b>
<b>Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>	
<b>Ιδία κεφάλαια</b>	
Μετοχικό κεφάλαιο	2.100.000,00
Λοιπά αποθεματικά	19.532,43
Κέρδη εις νέον	1.988.515,28
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>4.108.047,71</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	49.655,78
	<b>49.655,78</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	18.791,83
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	2.392,11
	<b>21.183,94</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>70.839,72</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>4.178.887,43</b>



Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΛΔΗΜ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

#### 1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Οικόπεδο και Κτίριο αποθηκών Θέση Κύριλλος Ασπροπύργου	3.696.000,00
<b>Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>3.696.000,00</b>

#### 2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Δοσμένες εγγυήσεις ΔΕΗ	860,00
Δοσμένες εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ	804,11
Δοσμένες εγγυήσεις ΙΚΑ	226,53
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>1.890,64</b>

#### 3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Φαρμακαποθήκη ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ ΑΕ	8.154,11
Έξοδα επόμενων χρήσεων	121,91
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>8.276,02</b>

#### 4. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Κεντρικό ταμείο	12,32
Alpha Bank όψεως 185002002008477	472.708,45
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>472.720,77</b>

#### 5. Ανάλυση κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	2.100.000,00
Τακτικό αποθεματικό	19.532,43
Υπόλοιπο κερδών εις νέο 2018	1.813.057,44
Αποτελέσματα χρήσης	175.457,84
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>4.108.047,71</b>

**EY**Building a better  
working world**6. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Ληφθείσες Εγγυήσεις Ενοικίου	49.655,78
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>49.655,78</b>

**7. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.)	5.718,69
Φόροι-Τέλη αμοιβών ελευθ. επαγγ/τιων	600,00
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	12.473,14
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>18.791,83</b>

**8. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Φόρος επενδύσεων	2.392,11
<b>Σύνολο τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων</b>	<b>2.392,11</b>



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓιΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

**Προς:**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
«PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

**Θέμα: Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993**

Κυρίες, Κύριοι,

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που μας ανατέθηκαν με την από 31 Οκτωβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται παρακάτω, αναφορικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 147965901000 και ΑΦΜ 801053969 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη»), όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022 του Παραρτήματος Ι, (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 (εφεξής η «Απορροφώσα»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

#### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από κοινού από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ και Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ίδια κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 29 Νοεμβρίου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022.





**Building a better  
working world**

### **Περιορισμός Χρήσης και λοιποί περιορισμοί**

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταιρεία και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
Μαρούσι, 151 25  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107



Building a better  
working world

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

<b>ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ</b>	
ΑΡ. Γ.Ε.Μ.Η : 147965901000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 30 <sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022	
(βάσει Δ.Π.Χ.Α)	
(ποσά σε €)	
<b>Ενεργητικό</b>	
<i><b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b></i>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	35.184.786,39
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	271.208,78
	<b>35.455.995,17</b>
<i><b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b></i>	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	3.517.273,80
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	2.042.534,87
	<b>5.559.808,67</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>41.015.803,84</b>
<b>Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>	
<i><b>Ιδία κεφάλαια</b></i>	
Μετοχικό κεφάλαιο	10.900.000,00
Υπέρ το άρτιο	11.300.000,00
Κέρδη εις νέον	17.398.767,81
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>39.598.767,81</b>
<i><b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b></i>	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	228.798,00
	<b>228.798,00</b>
<i><b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b></i>	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	1.167.139,84
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	21.098,19
	<b>1.188.238,03</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>1.417.036,03</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>41.015.803,84</b>



Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

#### 1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Οικόπεδο Φραγκοκκλησίας 6 Ν.1 2626,06 τμ	18.533.046,95
Οικόπεδο Φραγκοκκλησίας 6 Ν.1 2613,75 τμ	2.100.000,00
Κτίρ.εγκαταστ-Τεχν.Εργα ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑΣ	14.551.739,44
<b>Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>35.184.786,39</b>

#### 2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Απαιτήσεις κινήτρων μισθώσεων – μακροπρόθεσμο μέρος	271.208,78
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>271.208,78</b>

#### 3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ειρεδισον παραγωγή ηλεκτ.εν.ΑΕ	141.854,76
Απαιτήσεις κινήτρων μισθώσεων – βραχυπρόθεσμο μέρος	38.744,11
Παρακρατούμενοι φόροι τόκων	5,76
Επιστρεπτέος Φ.Π.Α. παγίων	3.000.000,00
Λογαριασ. Κοινοχρήστων ΦΡΑΓΚΟΚΚΛΗΣΙΑ ΑΕ	139.317,32
Έξοδα επόμενων χρήσεων	1.131,87
Ασφάλεια αστικής ευθύνης	3.339,26
Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.)	192.880,73
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>3.517.273,80</b>

#### 4. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ταμείο	2,53
ΕΤΕ λογ. όψεως GR3701101040000010400558911	2.042.532,34
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>2.042.534,87</b>



Building a better  
working world

#### 5. Ανάλυση κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Καταβλ/νο μετοχικό ονομαστικές μετοχ.	10.900.000,00
Καταβ/νη διαφ.απο εκδ. μετ υπερ το αρτιο	11.300.000,00
Υπόλοιπο κερδών χρήσεως	14.198.661,40
Αποτελέσματα χρήσεως	3.200.106,41
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>39.598.767,81</b>

#### 6. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ληφθείσα εγγύηση ενοικίου Elpedison AE	228.798,00
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>228.798,00</b>

#### 7. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Προμηθευτές εσωτερικού	1.153.975,44
Φόροι-Τέλη αμοιβών τρίτων	1.634,40
Δεδουλευμένα έξοδα χρήσεως	11.530,00
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>1.167.139,84</b>

#### 8. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Φόρος επενδύσεων	21.098,19
<b>Σύνολο τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων</b>	<b>21.098,19</b>



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓιΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8Β, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

**Προς:**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
«PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου

**Θέμα:** Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ILIDA OFFICE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993.

Κυρίες, Κύριοι,

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που μας ανατέθηκαν με την από 31 Οκτωβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απαριθμούνται παρακάτω, αναφορικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ILIDA OFFICE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 147144801000 και ΑΦΜ 801021820 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη»), όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022 του Παραρτήματος Ι, (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 (εφεξής η «Απορροφώσα»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Proprius M.ΕΠΕ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Πελατών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 27 Ιανουαρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου και του αποθεματικού από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο, με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» και «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 16) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

#### **Περιορισμός Χρήσης και λοιποί περιορισμοί**

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταιρεία και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασχηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
Μαρούσι, 151 25  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107

**EY**Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

**ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΙΛΙΔΑ OFFICE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ**

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

<b>ΙΛΙΔΑ OFFICE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ</b>	
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 147144801000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ 30 <sup>ΗΣ</sup> Σεπτεμβρίου 2022	
(Βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	
(προςά σε €)	
<b>Ενεργητικό</b>	
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	46.695.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	50.000,00
	<b>46.745.000,00</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	61.328,93
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.106.551,05
	<b>4.167.879,98</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>50.912.879,98</b>
<b>Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>	
<b>Ιδία κεφάλαια</b>	
Μετοχικό κεφάλαιο	400.000,00
Υπέρ το άρτιο	899.435,00
Λοιπά αποθεματικά	48.729,93
Κέρδη εις νέον	18.377.018,20
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>19.725.183,13</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Δανειακές υποχρεώσεις	29.816.509,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	353.503,70
	<b>30.170.012,70</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	166.180,59
Δανειακές υποχρεώσεις	798.996,15
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	52.507,41
	<b>1.017.684,15</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>31.187.696,85</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>50.912.879,98</b>





Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ILIDA OFFICE ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΚΑΙ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

### 1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

<u>Περιγραφή</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Ilida Business Center	46.695.000,00
<b>Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>46.695.000,00</b>

### 2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

<u>Περιγραφή Λογαριασμού</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Εγγύηση ηλεκτρικού ρεύματος - ΔΕΗ	48.000,00
Εγγύηση φυσικού αερίου	2.000,00
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>50.000,00</b>

### 3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»

<u>Περιγραφή Λογαριασμού</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Πελάτες μη συνδεδεμένες οντότητες – Ονομαστικό ποσό	6.305,89
Έσοδα εισπρακτέα	35.500,00
Παρακρατημένος φόρος εισοδήματος από τόκους	6,82
Προπληρωμένα έξοδα	19.516,21
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>61.328,93</b>

### 4. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

<u>Περιγραφή</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Κεντρικό ταμείο	2.229,57
EUROBANK τρεχ-οψ-ενεχ 002 6.0205.70.0201606103	4.067.384,41
EUROBANK 0026.0027.32.0202131490	36.937,07
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>4.106.551,05</b>



Building a better  
working world

#### 5. Ανάλυση κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο κοινών μετοχών	400.000,00
Καταβλημένες διαφορές από έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	899.435,00
Τακτικό αποθεματικό	48.729,93
Αποτελέσματα εις νέο	12.406.336,05
Αποτέλεσμα χρήσης	5.970.682,15
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>19.725.183,13</b>

#### 6. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Εγγυήσεις πελατών	353.503,70
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>353.503,70</b>

#### 7. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Προμηθευτές – Μη συνδεδεμένες οντότητες	25.401,54
Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	33.815,05
Χαρτόσημο και ΟΓΑ μισθωμάτων	7.527,70
ΕΝ.ΦΙ.Α (Ν.4223/2013)	78.743,80
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα – Μη συνδ. οντότητες	2.100,00
Πρόβλεψη λοιπά έξοδα	18.592,50
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>166.180,59</b>

#### 8. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Φόρος επενδύσεων	28.835,17
Φόρος εισοδήματος	23.672,24
<b>Σύνολο τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων</b>	<b>52.507,41</b>

**EY****Building a better  
working world****9. Ανάλυση κονδυλίου «Δανειακές υποχρεώσεις»****i) Μακροπρόθεσμες**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Τραπεζικά δάνεια Eurobank – ομολογιακά λήξης 10 <sup>ος</sup> 2033	29.816.509,00
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>29.816.509,00</b>

**ii) Βραχυπρόθεσμες**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Τραπεζικά δάνεια Eurobank – ομολογιακά	668.672,00
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	130.324,15
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>798.996,15</b>



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΠΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

**Προς:**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
«PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

**Θέμα: Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993.**

Κυρίες, Κύριοι,

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που μας ανατέθηκαν με την από 31 Οκτωβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απεικονίζονται παρακάτω, αναφορικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 144500907000 και ΑΦΜ 800901001 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη»), όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022 του Παραρτήματος Ι, (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 (εφεξής η «Απορροφώσα»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

#### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από κοινού από τους ανεξάρτητους εκτιμητές Αθηναϊκή Οικονομική ΕΠΕ και Π. Δανός & Συνεργάτες ΑΕ, και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 23 Μαρτίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα II και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση των κονδυλίων «Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» και «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα II και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα I) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

### **Περιορισμός Χρήσης και λοιποί περιορισμοί**

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταιρεία και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
Μαρούσι, 151 25  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107



Building a better  
working world

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»  
ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 144500907000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 30 <sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022	
(Βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	
(ποσά σε €)	
<b>Ενεργητικό</b>	
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	19.031.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	4.891,49
	<b>19.035.891,49</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	239.947,96
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.759.783,17
	<b>1.999.731,13</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>21.035.622,62</b>
<b>Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>	
<b>Ιδία κεφάλαια</b>	
Μετοχικό κεφάλαιο	1.820.000,00
Λοιπά αποθεματικά	132.652,59
Κέρδη εις νέον	10.416.968,52
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>12.369.621,11</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Δανειακές υποχρεώσεις	8.394.097,29
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	128.725,10
	<b>8.522.822,39</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	43.706,66
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	11.946,68
Δανειακές υποχρεώσεις	87.525,78
	<b>143.179,12</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>8.666.001,52</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>21.035.622,62</b>

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΗΡΙΝΝΑ ΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

#### 1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Γήπεδα και Κτίρια Ν.1, Ν.2 & Ν.3	19.031.000,00
<b>Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>19.031.000,00</b>

#### 2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Δοσμένες εγγυήσεις ΔΕΗ	4.554,00
Δοσμένες εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ	337,49
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>4.891,49</b>

#### 3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Φαρμακαποθήκη ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ ΑΕ	5.286,10
M. & M. Militzer and Muench Transport ΑΕ	193.155,02
Thomaidis logistics Hellas ΑΕ	36.155,43
Έξοδα επόμενων χρήσεων	1.660,27
Ασφάλιστρα αστικής ευθύνης Εθνική ΑΕΕ	258,36
Ασφάλιστρα πυρός Εθνική ΑΕΕ	4.467,65
Απομείωση βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων βάσει ΔΠΧΑ 9	(1.034,87)
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>239.947,96</b>

#### 4. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ταμείο Κεντρικό	294,12
Alpha Bank όψεως 20008433	877.176,17
Alpha Bank όψεως 03001574 δεσμ.	813.112,16
Alpha Bank δανειακών υποχρ. 02333993	69.200,72
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>1.759.783,17</b>





Building a better  
working world

#### 5. Ανάλυση κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο	1.820.000,00
Τακτικό αποθεματικό	132.652,59
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	9.268.793,16
Αποτελέσματα χρήσης	1.148.175,36
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>12.369.621,11</b>

#### 6. Ανάλυση κονδυλίου «Δανειακές υποχρεώσεις»

##### i) Μακροπρόθεσμες

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Τραπεζικά δάνεια Alpha Bank – ομολογιακά λήξης 4 <sup>ος</sup> 2028	8.394.097,29
<b>Σύνολο μακροπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>8.394.097,29</b>

##### ii) Βραχυπρόθεσμες

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Τραπεζικά δάνεια Alpha Bank – ομολογιακά	54.503,77
Δεδουλευμένοι τόκοι ομολογιακού δανείου	33.022,02
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>87.525,78</b>

#### 7. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ληφθείσα Εγγύηση Ενοικίου ΑΛΦΑ ΩΜΕΓΑ	44.050,84
Ληφθείσα Εγγύηση Ενοικίου M. & M. Militzer	55.516,74
Ληφθείσα Εγγύηση Ενοικίου Thomaidis logistics	29.157,52
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>128.725,10</b>



Building a better  
working world

#### 8. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις»

<u>Περιγραφή</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.)	25.247,92
Φόροι-Τέλη αμοιβών ελευθ. επαγγελματιών	900,00
Δεδουλευμένα έξοδα χρήσεως	17.558,74
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>43.706,66</b>

#### 9. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»

<u>Περιγραφή</u>	<u>Υπόλοιπο 30.09.2022</u>
Φόρος επενδύσεων	11.946,68
<b>Σύνολο τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων</b>	<b>11.946,68</b>



**Building a better  
working world**

ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές-Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B, Μαρούσι  
151 25 Αθήνα

Τηλ.: 210 2886 000  
Φαξ: 210 2886 905  
ey.com

**Προς:**

Το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας  
«PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ»

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

**Θέμα: Έκθεση προσυμφωνημένων διαδικασιών για τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «NEW METAL EXPERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 στα πλαίσια της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2166/1993**

Κυρίες, Κύριοι,

Διενεργήσαμε τις διαδικασίες που μας ανατέθηκαν με την από 31 Οκτωβρίου 2022 επιστολή ανάθεσης έργου, όπως απεικονίζονται παρακάτω, αναφορικά με τη διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας «NEW METAL EXPERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 147889707000 και ΑΦΜ 801050710 (εφεξής η «Εταιρεία» ή η «Απορροφώμενη»), όπως αυτά απεικονίζονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022 του Παραρτήματος Ι, (εφεξής «Ισολογισμός Μετασχηματισμού»), στο πλαίσιο της διαδικασίας συγχώνευσης με απορρόφηση από την εταιρεία «PRODEA ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΗ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ» που εδρεύει στον Νομό Αττικής, με αριθμό ΓΕΜΗ 003546201000 και ΑΦΜ 099555020 (εφεξής η «Απορροφώσα»), σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν.2166/1993.

Διενεργήσαμε την εργασία αυτή σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Συναφών Υπηρεσιών 4400 «Αναθέσεις για την Εκτέλεση Προσυμφωνημένων Διαδικασιών Αναφορικά με Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση». Ευθύνη μας είναι να εκτελέσουμε τις κατωτέρω προσυμφωνημένες διαδικασίες και να σας γνωστοποιήσουμε τα ευρήματά μας.

Η εργασία μας δεν επεκτάθηκε για να διαπιστώσει τυχόν υπάρχουσες υπεραξίες ή υποτιμήσεις, επισφάλειες, απαξιώσεις, αφανή αποθεματικά, προβλέψεις, απαιτήσεις ή υποχρεώσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν την οικονομική θέση της Εταιρείας κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού Μετασχηματισμού της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, με εξαίρεση την ως άνω λογιστική αξία των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας. Επίσης δεν έγινε έλεγχος για τυχόν φορολογικές παραβάσεις ή άλλου είδους φορολογικές εκκρεμότητες (όπως τυχόν καθυστερήσεις αποδόσεως φόρων κλπ.).

#### **Διαδικασίες που διενεργήθηκαν και ευρήματα**

Συγκεκριμένα οι διαδικασίες που διενεργήσαμε συνοψίζονται ως εξής:

- 1) Λάβαμε από την Εταιρεία τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού, ο οποίος συντάχθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας, με βάση τα λογιστικά βιβλία της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).
- 2) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία των αξιών αυτού με τον Ισολογισμό Μετασχηματισμού.
- 3) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Επενδύσεις σε Ακίνητα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

- 4) Λάβαμε από την Εταιρεία την έκθεση αποτίμησης της εύλογης αξίας με κρίσιμη ημερομηνία εκτίμησης την 30<sup>η</sup> Ιουνίου 2022, όπως αυτή συντάχθηκε από τον ανεξάρτητο εκτιμητή Proprius Μ.ΕΠΕ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 5) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 6) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 7) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 8) Λάβαμε από την Εταιρεία τα αποδεικτικά τραπέζης (extrait) με τα υπόλοιπα των τραπεζικών καταθέσεων της Εταιρείας και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 9) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 10) Λάβαμε από την Εταιρεία το πλέον πρόσφατο καταστατικό με ημερομηνία 23 Δεκεμβρίου 2021 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία του καταβλημένου μετοχικού κεφαλαίου, με την ανάλυση που παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 11) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 12) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 13) Λάβαμε από την Εταιρεία το Ισοζύγιο Προμηθευτών για την περίοδο από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2022 έως και την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022 και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 14) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.
- 15) Λάβαμε από την Εταιρεία την ανάλυση του κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις» του Ισολογισμού Μετασχηματισμού, όπως αυτή παρατίθεται στο Παράρτημα ΙΙ και πραγματοποιήσαμε συμφωνία με τις αξίες του Ισοζυγίου Γενικής Λογιστικής της 30<sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022.

Από την εργασία μας δεν υπήρξαν ευρήματα και συνεπώς, διαπιστώσαμε ότι οι λογιστικές αξίες, που περιλαμβάνονται στον Ισολογισμό Μετασχηματισμού (Παράρτημα Ι) συμφωνούν με το Ισοζύγιο Γενικής Λογιστικής και τα αρχεία λογαριασμών της Εταιρείας κατά την 30<sup>η</sup> Σεπτεμβρίου 2022.



**Building a better  
working world**

### **Περιορισμός Χρήσης και λοιποί περιορισμοί**

Η Έκθεσή μας συντάχθηκε αποκλειστικά για το σκοπό που αναφέρεται στην πρώτη παράγραφο της παρούσας, απευθύνεται αποκλειστικά προς την Εταιρεία και δεν επιτρέπεται να χρησιμοποιηθεί για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή να διανεμηθεί σε τρίτους.

Δεδομένου ότι η διενέργεια των προαναφερόμενων διαδικασιών δεν αποτελεί έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης δεν εκφράζουμε οποιαδήποτε άλλη διαβεβαίωση πέραν των όσων αναφέρουμε ανωτέρω.

Αν είχαμε διενεργήσει επιπρόσθετες διαδικασίες ή αν είχαμε διενεργήσει έλεγχο ή επισκόπηση σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου ή τα Διεθνή Πρότυπα Ανάθεσης Εργασιών Επισκόπησης, ενδεχομένως να είχαν υποπέσει στην αντίληψή μας άλλα θέματα, τα οποία θα σας γνωστοποιούσαμε.

Επιτρέπουμε τη γνωστοποίηση αυτής της έκθεσης, στο σύνολό της και μόνο, από εσάς στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ) βάσει των σχετικών απαιτήσεων της ελληνικής νομοθεσίας, χωρίς την αποδοχή ή την ανάληψη οποιασδήποτε ευθύνης ή υποχρέωσης προς αυτήν εκ μέρους μας.

Η Διοίκηση της Εταιρείας παραμένει αποκλειστικά υπεύθυνη για την ακρίβεια και την πληρότητα του Ισολογισμού Μετασηματισμού και των σχετικών αναλύσεων και στοιχείων.

Η Έκθεσή μας αφορά το αντικείμενο προσυμφωνημένων διαδικασιών που αναλύεται ανωτέρω και δεν επεκτείνεται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο σύνολό τους.

Με εκτίμηση,

Αθήνα, 11 Νοεμβρίου 2022

Η Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Ελεονόρα Σέκα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ: 50131  
ΕΡΝΣΤ & ΓΙΑΝΓΚ (ΕΛΛΑΣ)  
Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές Α.Ε.  
Χειμάρρας 8B  
Μαρούσι, 151 25  
Ελλάδα  
Α.Μ. ΣΟΕΛ 107



Building a better  
working world

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι

ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «NEW METAL EXPERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

(ανέλεγκτη από ορκωτό ελεγκτή λογιστή)

NEW METAL EXPERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
ΑΡ.ΓΕΜΗ: 147889707000	
ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΥ της 30 <sup>ης</sup> Σεπτεμβρίου 2022	
(Βάσει Δ.Π.Χ.Α.)	
(ποσά σε €)	
<b>Ενεργητικό</b>	
<b>Μη κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.609.000,00
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	804,11
	<b>17.609.804,11</b>
<b>Κυκλοφορούν ενεργητικό</b>	
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	457.102,53
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.959.077,13
	<b>2.416.179,66</b>
<b>Σύνολο ενεργητικού</b>	<b>20.025.983,77</b>
<b>Ιδία κεφάλαια και υποχρεώσεις</b>	
<b>Ιδία κεφάλαια</b>	
Μετοχικό Κεφάλαιο	8.000.000,00
Κέρδη εις νέον	11.512.305,68
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>19.512.305,68</b>
<b>Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	113.245,42
	<b>113.245,42</b>
<b>Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις</b>	
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	29.187,00
Δανειακές υποχρεώσεις	360.192,10
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	11.053,57
	<b>400.432,67</b>
<b>Σύνολο υποχρεώσεων</b>	<b>513.678,09</b>
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων</b>	<b>20.025.983,77</b>



Building a better  
working world

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ

### ΑΝΑΛΥΣΕΙΣ ΚΟΝΔΥΛΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «NEW METAL EXPERT ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ΤΗΣ 30<sup>ΗΣ</sup> ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΥ 2022 ΒΑΣΕΙ ΔΠΧΑ

#### 1. Ανάλυση κονδυλίου «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Οικόπεδο Κοπρίσια Κόλλια Μαρία	41.629,30
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Ι. & Γ. Φίλη	434.343,48
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια ΕΡΜΗΣ ΑΕ	318.854,92
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Χατζής Κωνστ.	255.710,60
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Κ & Δ Χατζή	255.782,51
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Οικόγ. Φίλη	462.157,11
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Τσοκάνη Δημ.	179.085,72
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Λαζάρου	199.306,42
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Μαυράκη	179.685,54
Οικόπεδο Θέση Κοπρίσια Μακρυδάκη	157.632,04
Κτίριο Αποθήκη 1 Κοπρίσια	12.756.182,10
Κτίριο Αποθήκη 2 Κοπρίσια	2.120.838,29
Αποσβεσμένα Κτίρια-Εγκαταστάσεις Κτ.	(79.208,03)
Κέρδος από εκτίμηση εύλογης αξίας οικοπέδου-κτιρίων	327.000,00
<b>Σύνολο επενδύσεων σε ακίνητα</b>	<b>17.609.000,00</b>

#### 2. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Δοσμένες εγγυήσεις ΕΥΔΑΠ	804,11
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων απαιτήσεων</b>	<b>804,11</b>



Building a better  
working world

### 3. Ανάλυση κονδυλίου «Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
ΝΟΕ Μεταλλικοί Κατασκευαί ΑΕ	215.612,04
Προκαταβολή φόρου εισοδήματος	97.357,95
Απομείωση βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων βάσει ΔΠΧΑ 9	(732,43)
Φόρος προστιθέμενης αξίας (Φ.Π.Α.)	144.864,97
<b>Σύνολο εμπορικών και λοιπών απαιτήσεων</b>	<b>457.102,53</b>

### 4. Ανάλυση κονδυλίου «Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Παγκρήτια Τράπεζα όψεως 3000002958515	1.959.077,13
<b>Σύνολο ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων</b>	<b>1.959.077,13</b>

### 5. Ανάλυση κονδυλίου «Ιδία κεφάλαια»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Εταιρικό κεφάλαιο καταβλημένο	8.000.000,00
Υπόλοιπο κερδών εις νέο χρήσης 2020	10.382.356,26
Αποτελέσματα Χρήσης	1.129.949,43
<b>Σύνολο ιδίων κεφαλαίων</b>	<b>19.512.305,68</b>

### 6. Ανάλυση κονδυλίου «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις»

Περιγραφή	Υπόλοιπο 30.09.2022
Ληφθείσα εγγύηση ενοικίου ΝΟΕ ΑΕ	113.245,42
<b>Σύνολο λοιπών μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων</b>	<b>113.245,42</b>



**EY**Building a better  
working world**7. Ανάλυση κονδυλίου «Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Προμηθευτές εσωτερικού	372,00
Φίλης Βασίλειος	27.600,00
Φόροι-Τέλη αμοιβών ελευθ.επαγγ/των 20%	420,00
Έξοδα χρήσεως δεδουλευμένα	795,00
<b>Σύνολο προμηθευτών και λοιπών υποχρεώσεων</b>	<b>29.187,00</b>

**8. Ανάλυση κονδυλίου «Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Φόρος επενδύσεων	11.053,57
<b>Σύνολο τρεχουσών φορολογικών υποχρεώσεων</b>	<b>11.053,57</b>

**9. Ανάλυση κονδυλίου «Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις»**

<b>Περιγραφή</b>	<b>Υπόλοιπο 30.09.2022</b>
Δοσοληπτικός λογ Τσίκλος Ηλίας	29.550,00
Elias Tiklos Holdings	304.500,00
NOE Μεταλλικά Κατασκευαί ΑΕ	26.142,10
<b>Σύνολο βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων</b>	<b>360.192,10</b>