Δ/ΝΣΗ: ΜΗΤΡΩΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΜΗΤΡΩΟΥ / Υπηρεσία Γ.Ε.ΜΗ.
Πληροφορίες: ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΥ ΖΑΧΑΡΟΥΛΑ
Τηλέφωνο: 210 3382212
Fax: 2103616464
E-mail: georgakopoulou@acci.gr

Αθήνα, 13/11/2019
Αριθ.Πρωτ.:1847026

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».**

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ
ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟΥ ΑΘΗΝΩΝ
Ανακοινώνει ότι:

Την **08/11/2019** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **«EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»,** το διακριτικό τίτλο «EUROTERRA Α.Ε.» και αριθμό ΓΕΜΗ **123208501000**:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1970689**, οι εγκεκριμένες από την 22/10/2019 Τακτική Γενική Συνέλευση, οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις, όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται, για τη χρήση **01/01/2018** έως **31/12/2018**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1970690**, η από 22/10/2019 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2019 έως 31/12/2019:

- Η ελεγκτική εταιρεία **«ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, με Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000 και με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΤΣΙΡΩΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 23711.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο κ. ΡΙΖΟΥΛΗΣ ΒΑΪΟΣ του ΑΧΙΛΛΕΑ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 22041.

Η καταχώριση έγινε, μετά από τυπικό έλεγχο (έλεγχο πληρότητας), σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 9, παράγρ. 2, του Ν. 4548/2018 (ΦΕΚ 104/Α) και την Οδηγία με ΑΔΑ: 647Θ465ΧΙ8-ΞΦ5 (αρ. πρωτ. 141372/ 28-12-2018) της Γενικής Γραμματείας Εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, σε συνδυασμό με τις διατάξεις του Ν.3419/2005 όπως ισχύει.

Με εντολή Προέδρου ΕΒΕΑ
Ο ΕΙΔΙΚΟΣ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity.aspx

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2018 ΠΕΡΙΟΔΟΣ 1/1/2018 - 31/12/2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 21ης εταιρικής χρήσης 1.1 – 31.12.2018 της Εταιρίας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις. Πριν όμως ασχοληθείτε με την ανάγνωση και τη μελέτη των καταστάσεων αυτών, ώστε ενήμεροι να προβείτε στις εκτιμήσεις και στις κρίσεις σας, για τη λήψη των αποφάσεών σας επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, επιτρέψτε μας να σας δώσουμε μέσα απ' αυτή την έκθεση μερικές επιπλέον πληροφορίες για το παρόν και το μέλλον της Εταιρίας «EUROTERRA A.E.ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

1. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρίας

Η Εταιρία διοικείται από επταμελές Διοικητικό Συμβούλιο το οποίο εκλέχθηκε από την Γενική Συνέλευση των Μετόχων. Το διοικητικό συμβούλιο συνέρχεται σε σώμα όποτε κριθεί απαραίτητο από τις συνθήκες, καταγράφονται τα πρακτικά σε ειδικό βιβλίο και υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τους συμβούλους που πήραν μέρος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο ασκεί τη διοίκηση της Εταιρίας, διαχειρίζεται τις διάφορες επιχειρηματικές υποθέσεις, διαχειρίζεται την περιουσία της Εταιρίας και την εκπροσωπεί έναντι κάθε τρίτου. Επίσης, αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρία μέσα στο πλαίσιο του εταιρικού της σκοπού, με εξαίρεση εκείνα που σύμφωνα με το νόμο ή το καταστατικό ανήκουν στην αποκλειστική αρμοδιότητα της γενικής συνέλευσης.

2. Εξέλιξη των εργασιών της εταιρείας

Ο κύκλος εργασιών χρήσης 2018 ανήλθε σε 536.680,00 Ευρώ σε σχέση με αυτά της χρήσεως 2017 που ήταν € 520.206,13.
Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε 31.446,62 Ευρώ και τα Καθαρά Αποτελέσματα χρήσεως παρουσίασαν ζημία ποσού 319.347,97 Ευρώ

3. Οικονομική θέση της εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2018 ανέρχονται σε ποσό Ευρώ 20.114.702,43 έναντι Ευρώ 20.434.050,40 της προηγούμενης χρήσεως και η μεταβολή οφείλεται στις ζημίες της χρήσεως 319.347,97 €.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της εταιρείας για τις χρήσεις 2017 και 2018 έχουν ως εξής:

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31/12/2017		31/12/2018	
Πάγιο ενεργητικό	11.970.807,90		11.756.390,13	
Σύνολο ενεργητικού	35.033.481,13	34,17%	34.631.188,05	33,95%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την αναλογία κεφαλαίων που έχει διατεθεί σε κυκλοφοριακό και πάγιο ενεργητικό.

Ίδια κεφάλαια	20.434.050,40		20.114.702,43	
Σύνολο υποχρεώσεων	14.599.430,73	139,96%	14.516.485,62	138,56%

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

Σύνολο υποχρεώσεων	14.599.430,73		14.516.485,62	
Σύνολο παθητικού	35.033.481,13	41,67%	34.631.188,05	41,92%
Ίδια κεφάλαια	20.434.050,40		20.114.702,43	
Σύνολο παθητικού	35.033.481,13	58,33%	34.631.188,05	58,08%

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της εταιρείας

Ίδια κεφάλαια	20.434.050,40		20.114.702,43	
Πάγιο ενεργητικό	11.970.807,90	170,70%	11.756.390,13	171,10%

Ο δείκτης αυτός δείχνει το βαθμό χρηματοδοτήσεως των ακινητοποιήσεων της εταιρείας από τα Ίδια Κεφάλαια.

Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

	31/12/2017		31/12/2018	
Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων	-554.546,99		-319.347,97	
Ίδια κεφάλαια	20.434.050,40	-2,71%	20.114.702,43	-1.59%

Ο αριθμοδείκτης αυτός απεικονίζει την αποδοτικότητα των ιδίων κεφαλαίων της εταιρείας.

4. Προβλεπόμενη πορεία της εταιρείας, κίνδυνοι

Στην προσπάθεια της για μια πολυδιάστατη ανάπτυξη του ακινήτου της «πρώην εργοστάσιο ΑΙΓΑΙΟΝ» σε εμπορικό κέντρο, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, η Εταιρεία ευελπιστεί από το έτος 2019 τα έσοδα από μισθώσεις να αυξηθούν. Γενικότερα η πορεία της εταιρείας θα εξαρτηθεί από την αναμενόμενη τροποποίηση των πολεοδομικών όρων δόμησης του ακινήτου και τις ισχύουσες τότε συνθήκες της αγοράς.

Πιστωτικός Κίνδυνος: Είναι περιορισμένος. Η Εταιρία παρέχει υπηρεσίες σε σταθερούς, κυρίως πελάτες και συνεπώς ο πιστωτικός κίνδυνος κρίνεται περιορισμένος. Για τους νέους πελάτες πραγματοποιείται ενδελεχής έλεγχος για την αποφυγή επισφαλειών.

Κίνδυνος ρευστότητας και ταμειακών ροών: Ο συγκεκριμένος κίνδυνος είναι σχεδόν ανύπαρκτος.
Επιτοκιακός κίνδυνος: Η Εταιρεία έχει χρηματοδοτήσει τις επενδύσεις της μέσω τραπεζικού δανεισμού και ομολογιακών δανείων, με αποτέλεσμα να επιβαρύνει τα αποτελέσματά της με χρεωστικούς τόκους. Αυξητικές τάσεις στα επιτόκια θα έχουν αρνητική επίπτωση στα αποτελέσματα καθώς η εταιρεία θα επιβαρύνεται με επιπλέον κόστος δανεισμού.
Κίνδυνος τιμών: Η Εταιρεία εκτίθεται σε κίνδυνο από την μεταβολή 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 υφιστάμενους μισθωτές της Εταιρείας. Για τη μείωση του εν λόγω κινδύνου, οι ετήσιες αναπροσαρμογές των μισθωμάτων συνδέονται με τον Δ.Τ.Κ. κατά περίπτωση και σε περίπτωση αποπληθωρισμού δεν υπάρχει αρνητική επίπτωση ως προς το έσοδο της Εταιρείας. Επιπλέον τα μισθωτήρια συμβόλαια εμπεριέχουν όρους μισθώματος βάσει ποσοστού επί του τζίρου.
Συναλλαγματικός κίνδυνος: Οι συναλλαγές της Εταιρίας πραγματοποιούνται σε ευρώ και συνεπώς δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος

5. **Δραστηριότητες στον τομέα της έρευνας και ανάπτυξης**
   Δεν υπάρχουν

6. **Διαθέσιμο συνάλλαγμα**
   Δεν διαθέτει η Εταιρεία συνάλλαγμα

7. **Εργασιακά θέματα**
   Η εταιρεία δεν απασχολεί έμμισθο προσωπικό.

Στο πλαίσιο της προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα θέματα που σχετίζονται με την εργασία και τα ανθρώπινα δικαιώματα και συνδέονται με τις δραστηριότητές μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο. Η σύνδεση των επιδράσεων των δραστηριοτήτων μας με τη Βιώσιμη Ανάπτυξη κατέστη δυνατή μέσω των Στόχων Βιώσιμης Ανάπτυξης του Ο.Η.Ε.
Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα σημαντικά θέματα που σχετίζονται με τα εργασιακά και τα ανθρώπινα δικαιώματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από μη ορθή διαχείρισή τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους προς τα ενδιαφερόμενά μας μέρη από το σωστό χειρισμό τους.
Από συστάσεώς της, η Εταιρία διακρίνεται για την επαγγελματική ηθική και τις διαχρονικές αξίες, οι οποίες χαρακτηρίζουν κάθε έκφανση της δραστηριότητάς της, οπουδήποτε και αν αυτή πραγματώνεται και δίνει το στίγμα της Εταιρίας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.
Η Εταιρία δίνει ιδιαίτερη βαρύτητα στην υλοποίηση όλων των κατευθυντήριων γραμμών της εταιρικής διακυβέρνησης, όπως αυτές έχουν διαμορφωθεί διεθνώς και εστιάζουν κυρίως στην πλήρη και έγκαιρη πληροφόρηση του επενδυτικού κοινού και των αρμοδίων αρχών, για κάθε ουσιαστικό ζήτημα που αφορά σημαντικές εξελίξεις ή

οικονομικά στοιχεία και στην προστασία των συμφερόντων και δικαιωμάτων των μετόχων.
Η επικοινωνία και η ενημέρωση όλων των ενδιαφερόμενων μερών για τις δραστηριότητές μας, πλέον της τήρησης των υποχρεωτικών διατάξεων, αποτελούν πρωταρχικό μέλημά μας, διότι έτσι εξασφαλίζεται η ζητούμενη διαφάνεια και ενδυναμώνεται η σχέση εμπιστοσύνης προς την Εταιρία.
Τηρώντας τα παραπάνω, όλοι οι εργαζόμενοι συντελούν στην πρόληψη ή/και στην ορθή διαχείριση οποιουδήποτε φαινομένου κατάχρησης, διαφθοράς ή λανθασμένης πρακτικής, και συνεπακόλουθα, συμβάλλουν στην προστασία της καλής φήμης της Εταιρίας.
Η συνεχής εκπαίδευση αποτελεί το βασικό πυλώνα ανάπτυξης του ανθρώπινου δυναμικού. Στην Εταιρία είναι διάχυτη η αντίληψη πως το όραμα για σταθερή βελτίωση των επιχειρηματικών και εργασιακών επιδόσεων συνδέεται άμεσα με τη συνεχή αναβάθμιση των ικανοτήτων και των δεξιοτήτων.
Η Εταιρία δεσμεύεται και υποστηρίζει την Παγκόσμια Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ο.Η.Ε. και συμμορφώνεται με τη σχετική νομοθεσία. Προτεραιότητα της Εταιρίας είναι η ικανοποίηση του ανθρωπίνου δυναμικού της (δυνατότητα εξέλιξης, αξιόλογες απολαβές, διοργάνωση σεμιναρίων για περαιτέρω εκπαίδευση) και η διοίκησή της διερευνά τη μη εμπλοκή των συνεργατών της σε παραβάσεις ανθρωπίνων δικαιωμάτων.

8. Περιβαντολλογικά θέματα

Στο πλαίσιο προσέγγισής μας στην εταιρική υπευθυνότητα, αναγνωρίζουμε και ιεραρχούμε συστηματικά τα περιβαλλοντικά θέματα που συνδέονται με τις δραστηριότητές μας και τα οποία ενδέχεται να προκαλούν αρνητικές επιδράσεις στα ενδιαφερόμενά μας μέρη και στο ευρύτερο φυσικό περιβάλλον, καθώς και συνολικά στη Βιώσιμη Ανάπτυξη σε εθνικό επίπεδο.
Προσεγγίζουμε μεθοδικά τα περιβαλλοντικά θέματα που έχουμε αναγνωρίσει με σκοπό να περιορίσουμε τις αρνητικές επιδράσεις που μπορεί να προκύψουν από μη ορθή διαχείρισή τους, και να αυξήσουμε το περιθώριο οφέλους από το σωστό χειρισμό τους.

9. Ίδιες μετοχές

Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

10. Ακίνητα της εταιρείας

Οικόπεδο 102.812 τ.μ. στο Λαύριο Αττικής «πρώην εργοστάσιο ΑΙΓΑΙΟΝ» και οι επ' αυτού κτιριακές εγκαταστάσεις.

11. Εμπράγματα Βάρη

Έχει εγγραφεί την 11-10-2007 προσημείωση υποθήκης υπέρ της εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για το συνολικό ποσό των 10.400.000,00 ευρώ πλέον τόκων και εξόδων για την εξασφάλιση δανείου που έχει χορηγηθεί από την εν λόγω Τράπεζα επί των υπό στοιχεία Α-Κ ΙΣ 13, Α-Κ ΙΣ 14, Α-Κ ΙΣ 15, Α-Κ ΙΣ 16, Α-Κ ΙΣ 17, Α-Κ ΙΣ 18, Α-Κ ΙΣ 19, Α-Κ ΙΣ 20 , Α-Κ ΙΣ 21 και Α-ΚΑ 1 οριζοντίων ιδιοκτησιών του ισογείου του Κτιρίου Α΄ συγκροτήματος, που ανεγείρεται σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της εταιρείας στο Λαύριο Αττικής.

Στις10-11-2011 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης υπέρ της εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για ποσό των € 3.900.000,00 επί των υπό στοιχεία

Α-Κ ΙΣ 1, Α-Κ ΙΣ 2, Α-Κ ΙΣ 3, Α-Κ ΙΣ 4, Α-Κ ΙΣ 5, Α-Κ ΙΣ 6, Α-Κ ΙΣ 7, Α-Κ ΙΣ 8, Α-Κ ΙΣ 9, Α-Κ ΙΣ 10, Α-Κ ΙΣ 11 και Α-Κ ΙΣ 12 οριζοντίων ιδιοκτησιών του ισογείου του Κτιρίου Α΄ συγκροτήματος, που ανεγείρεται σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της εταιρείας στο Λαύριο Αττικής

Στις16-04-2013 ενεγράφη προσημείωση υποθήκης υπέρ της εταιρείας «ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.» για ποσό των € 1.300.000,00 επί της ιδιοκτησίας προσάρτημα του Α ορόφου με τα στοιχεία Α-ΠΡΟΣ-Α1.

12. Υποκαταστήματα εταιρείας

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα.

13. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν από τη λήξη της χρήσης μέχρι την ημερομηνία υποβολής της παρούσας έκθεσης.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν έχει συμβεί κανένα άλλο γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της εταιρείας.

Κύριοι Μέτοχοι,

Μετά από τα παραπάνω σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τον ισολογισμό και τα αποτελέσματα της χρήσεως 2018.

Αθήνα,30 Μαΐου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, που αποτελείται από 5 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή που χορηγήσαμε με ημερομηνία 15 Ιουνίου 2019.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2019

Νικόλαος Β. Τσιρώνης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 23711

ΣΟΛ Crowe

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

EUROTERRA A.E.

ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΟΡΑΗ 5, 105 64 Αθήνα

Αρ.Μ.Α.Ε.39222/01/Β/97/711(99)

ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 123208501000

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

χρήσεως

1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2018

(σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014

<<Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα>> όπως ισχύει

Αθήνα

Μάιος 2019

ΣΟΛ Crowe

Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρίας «EUROTERRA ΑΕ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ»

Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη με Επιφύλαξη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «EUROTERRA ΑΕ» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, εκτός από τις επιπτώσεις των θεμάτων που μνημονεύονται στην παράγραφο της έκθεσής μας "Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη", οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας «EUROTERRA ΑΕ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2018, τη χρηματοοικονομική της επίδοση για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει.

Βάση για Γνώμη με Επιφύλαξη

Από τον έλεγχο μας προέκυψαν τα κατωτέρω θέματα:

1) Στις εμπορικές απαιτήσεις από πελάτες περιλαμβάνονται και απαιτήσεις σε καθυστέρηση από την προηγούμενη χρήση, συνολικού ποσού ευρώ 200.000. Κατά παρέκκλιση των λογιστικών αρχών, που προβλέπονται από τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα, δεν έχει διενεργηθεί απομείωση επί των απαιτήσεων αυτών, κατά την εκτίμησή μας ποσού ευρώ 180.000. Λόγω του γεγονότος αυτού η αξία των εμπορικών απαιτήσεων από πελάτες, τα ίδια κεφάλαια και τα αποτελέσματα της προηγούμενης χρήσης εμφανίζονται αυξημένα κατά ευρώ 180.000.

2) Οι φορολογικές υποχρεώσεις της εταιρείας δεν έχουν εξεταστεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2013 έως 2018. Ως εκ τούτου τα φορολογικά αποτελέσματα των χρήσεων αυτών δεν έχουν καταστεί οριστικά. Η εταιρεία δεν έχει προβεί σε εκτίμηση των πρόσθετων φόρων και των προσαυξήσεων που πιθανόν καταλογισθούν σε μελλοντικό φορολογικό έλεγχο και δεν έχει σχηματίσει σχετική πρόβλεψη για αυτή την ενδεχόμενη υποχρέωση. Από τον έλεγχο μας, δεν έχουμε αποκτήσει εύλογη διασφάλιση σχετικά με την εκτίμηση του ύψους της πρόβλεψης που τυχόν απαιτείται.

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας "Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων". Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρία, καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για γνώμη με επιφύλαξη.

Ευθύνες της Διοίκησης επί των Οικονομικών Καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014 όπως ισχύει, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου

που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρία ή να διακόψει τη δραστηριότητά της ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί σ 'αυτές τις ενέργειες.

Ευθύνες Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι οικονομικές 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, όπως αυτά 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 οικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά 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 οικονομικές 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 Εταιρίας.

- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.

- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση 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 Εταιρίας να συνεχίσει τη δραστηριότητά της. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των οικονομικών 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 Εταιρία να παύσει να λειτουργεί ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.

ΣΟΛ Crowe

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 (μέρος Β) του Ν. 4336/2015, σημειώνουμε ότι:

α) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2018.

β) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχό μας για την Εταιρία «EUROTERRA AE.» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2019

Νικόλαος Β. Τσιρώνης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 23711

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Οικονομικές Καταστάσεις περιόδου 2018

Κατάσταση οικονομικής θέσης (Ισολογισμός) της **EUROTERRA A.E.** της 31.12.2018

Περιουσιακά στοιχεία		2018		2017
Πάγια		13.603.995,10		13.603.995,10
Μείον:				
Αποσβεσμένα	-1.847.604,97		-1.633.187,20	
Απομειωμένα	0.00	-1.847.604,97	0,00	-1.633.187,20
Αποθέματα		0,00		0,00
Απαιτήσεις		714.166,79		899.504,99
Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα		22.160.631,13		22.163.168,24
Λοιπά		0,00		0,00
Σύνολο ενεργητικού		34.631.188,05		35.033.481,13
Καθαρή θέση και υποχρεώσεις				
Κεφάλαια και αποθεματικά		20.114.702,43		20.434.050,40
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.834.317,39		12.034.317,39
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		8.682.168,23		2.565.113,34
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		34.631.188,05		35.033.481,13

Κατάσταση Αποτελεσμάτων της **EUROTERRA A.E.** περιόδου 2018

	2018	2017
Κύκλος εργασιών (καθαρός)	536.680,00	520.206,13
Λοιπά συνήθη έσοδα	0,00	0,00
Μεταβολές αποθ/των (+αύξηση, -μείωση)	0,00	0,00
Αγορές εμπορευμάτων και υλικών	0,00	0,00
Παροχές σε εργαζόμενους	0,00	0,00
Αποσβέσεις ενσωμάτων και άϋλων παγίων	-214.417,77	-215.444,74
Λοιπά έξοδα και ζημιές	-610.163,58	-511.629,67
Λοιπά έσοδα και κέρδη	0,00	0,00
Τόκοι & συναφή κονδύλια (καθαρό)	-31.446,62	-347.678,69
Αποτέλεσμα προ φόρου εισοδήματος	-319.347,97	-554.546,99
Φόρος εισοδήματος	0,00	0,00
Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρο εισοδήματος	-319.347,97	-554.546,99

Το Μετοχικό Κεφάλαιο ανέρχεται σε € 14.466.967,20 και διαιρείται σε 492.912 μετοχές
Η εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές
Το Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ανέρχεται σε € 20.114.702,43

Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2018 (Σύμφωνα με όσα προβλέπονται στο άρθρο 29 του Ν.4308/2014)

1. Πληροφορίες σχετικές με την Εταιρεία

α) Επωνυμία: EUROTERRA A.E.ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

β) Νομικός τύπος: Ανώνυμη εταιρεία.

γ) Περίοδος αναφοράς: 1.1.2018 - 31.12.2018

δ) Διεύθυνση της έδρας: Κοραή 5, Αθήνα, Τ.Κ. 105 64

ε) ΑΡ.Μ.Α.Ε.: 39222/01/Β/97/711(99) ΓΕ.ΜΗ.: 123208501000

στ) Η διοίκηση εκτιμά ότι η παραδοχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας είναι ενδεδειγμένη για την κατάρτιση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ζ) Η εταιρεία δεν έχει τεθεί σε εκκαθάριση.

η) Η εταιρεία ανήκει στην κατηγορία (πολύ μικρή) οντότητα και έχει συντάξει συνοπτικό Ισολογισμό και συνοπτική Κατάσταση Αποτελεσμάτων, βάσει της παραγράφου 7 του άρθρου 16 του νόμου 4308/2014.

θ) Η διοίκηση δηλώνει ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί σε πλήρη συμφωνία με τον παρόντα νόμο.

ι) Τα ποσά των οικονομικών καταστάσεων εκφράζονται σε ευρώ, που αποτελεί το λειτουργικό νόμισμα της Εταιρείας.

κ) Τα ποσά δεν έχουν στρογγυλοποιηθεί εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

2. Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις, εγγυήσεις, και ενδεχόμενες υποχρεώσεις που δεν εμφανίζονται στον ισολογισμό

α) Χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις

Η Εταιρεία έχει συνάψει τις κάτωθι δανειακές συμβάσεις:

Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 8.000.000
Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 3.000.000
Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 1.500.000
Σύμβαση πίστωσης (αλληλόχρεο) ΠΕΙΡΑΙΩΣ € 540.000

β) Εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει χορηγήσει τις κάτωθι εγγυήσεις:

Έχουν χορηγηθεί τρεις προσημειώσεις υποθήκης ύψους € 10.400.000 , 1.300.000 & 3.900.000 σε εξασφάλιση Ομολογιακών Δανείων προς την Τράπεζα Πειραιώς υπολοίπου, κατά την 31.12.2018, συνολικού ποσού € 12.500.000,00.
Έχει χορηγηθεί ενέχυρο επί μισθωτηρίων συμβολαίων και επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

γ) **Προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη Δ.Σ.**

Δεν έχουν χορηγηθεί προκαταβολές και πιστώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου.

Αθήνα, 30 Μαΐου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.	Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ
ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ	ΤΑΣΙΑ ΙΩΑΝΝΑ	ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΙ677926	Α.Δ.Τ. ΑΜ644617	Α.Δ.Τ. ΑΒ301906
		ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 30545
		Α' ΤΑΞΗΣ

ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, που αποτελούνται από 7 σελίδες είναι αυτό που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 15 Ιουνίου 2019.

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2019

Νικόλαος Β. Τσιρώνης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 23711

ΣΟΛ Crowe

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125