Signature Not Verified
Digitally signed by Chambers Central Association
Date: 2021.09.27 14:21:07 EEST
Reason: Automated Registration Process by Greek General Business Registry
Location: Athens

**ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΤΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΩΝ ΣΥΣΤΗΜΑΤΩΝ Γ.Ε.ΜΗ. ΚΑΙ ΥΜΣ**

Αρμόδια Υπηρεσία ΓΕΜΗ: ΕΜΠΟΡΙΚΟ & ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΑΘΗΝΩΝ
Τηλέφωνο: ΑΕ:2103382302-244/ΕΠΕ:2103382140/ΟΕ&ΕΕ:2103382122,-441/ΙΚΕ:2103382413,-475/ΑΛΛΟΔΑΠΕΣ:2103382443/ΛΟΙΠΕΣ:2103382241,-107
E-mail: info@acci.gr

Αθήνα,27/09/2021
Αριθ. Πρωτ.:2444937

## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αυτοματοποιημένης Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), στοιχείων της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία **EUROTERRA Α.Ε. ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**, το διακριτικό τίτλο **EUROTERRA Α.Ε.** και αριθμό ΓΕΜΗ **123208501000**.

Την **27/09/2021** καταχωρήθηκαν αυτοματοποιημένα στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.), με **Κωδικό Αριθμό Καταχώρησης ,** τα κατωτέρω στοιχεία:

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2628715 οι εγκεκριμένες από την 10/09/2021 Γενική Συνέλευση οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται για τη χρήση 01/01/2020 έως 31/12/2020.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2628716 η από 10/09/2021 απόφαση της Γενικής Συνέλευσης σύμφωνα με την οποία ορίστηκαν για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από 01/01/2021 έως 31/12/2021:

- Η ελεγκτική εταιρεία «**ΣΥΝΕΡΓΑΖΟΜΕΝΟΙ ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ Α.Ε.»**, Α.Φ.Μ. -Δ.Ο.Υ. , Αρ. ΓΕΜΗ 1216601000, και (Δ/νση : null null ΤΚ , ), με αριθμό μητρώου ΣΟΕΛ 125.

Τακτικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΤΣΙΡΩΝΗΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ του ΒΑΣΙΛΕΙΟΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου ΕΛΤΕ 23711.

Αναπληρωματικοί Ελεγκτές:

- ο/η κ. ΡΙΖΟΥΛΗΣ ΒΑΪΟΣ του ΑΧΙΛΕΥΣ, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής, που γεννήθηκε στην το , με αριθμό μητρώου

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελεί προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

Οι οικονομικές καταστάσεις με τις σχετικές εκθέσεις όπου από την κείμενη νομοθεσία απαιτούνται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Η γνησιότητα του παρόντος μπορεί να επιβεβαιωθεί από το https://www.businessregistry.gr/publicity
Η παρούσα ανακοίνωση αποτελει προιόν αυτοματοποιημένης καταχώρισης δυνάμει της διάταξης του άρθρου 102 του ν.4635/2019 με μέριμνα και ευθύνη του υπόχρεου.

# ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

# ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΤΑΚΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗ ΤΩΝ ΜΕΤΟΧΩΝ

# ΕΠΙ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΤΩΝ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ 2020

# (ΧΡΗΣΗ 1/1/2020 - 31/12/2020)

Κύριοι Μέτοχοι,

Έχουμε την τιμή να θέσουμε υπόψη σας για έγκριση τις οικονομικές καταστάσεις της 23ης εταιρικής χρήσης 1.1 – 31.12.2020 της Εταιρείας μας και να σας δώσουμε τις παρακάτω επεξηγήσεις. Στο πλαίσιο της ανάγνωσης και της μελέτης των καταστάσεων αυτών και προκειμένου να προβείτε στις εκτιμήσεις και στις κρίσεις σας, για τη λήψη των αποφάσεών σας επί των θεμάτων της ημερήσιας διάταξης, παραθέτουμε μέσω της έκθεσης διαχείρισης μερικές επιπλέον πληροφορίες για το παρόν και το μέλλον της Εταιρείας «EUROTERRA Α.Ε.ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ».

## 1. Δομή εταιρικής διακυβέρνησης της Εταιρείας

Η Εταιρεία 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 Εταιρείας, διαχειρίζεται τις διάφορες επιχειρηματικές υποθέσεις, διαχειρίζεται την περιουσία της Εταιρείας και την εκπροσωπεί έναντι κάθε τρίτου. Επίσης, αποφασίζει για όλα γενικά τα ζητήματα που αφορούν την Εταιρεία 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 2020 ανήλθε σε 454.810,89 Ευρώ σε σχέση με αυτά της χρήσεως 2019 που ήταν 545.352,10 Ευρώ.

Τα χρηματοοικονομικά έξοδα ανήλθαν σε 14.386,04 Ευρώ και τα Καθαρά Αποτελέσματα χρήσεως παρουσίασαν ζημία ποσού 335.546,39 Ευρώ.

## 3. Οικονομική θέση της Εταιρείας

Τα ίδια κεφάλαια κατά την 31/12/2020 ανέρχονται σε ποσό Ευρώ 19.426.601,79 έναντι Ευρώ 19.762.148,18 της προηγούμενης χρήσεως και η μεταβολή οφείλεται στις ζημίες της χρήσεως 335.546,39 Ευρώ.

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρείας για τις χρήσεις 2020 και 2019 έχουν ως εξής:

## Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

| | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| Πάγιο ενεργητικό | 11.635.197,89 | | 11.862.364,45 | |
| Σύνολο ενεργητικού | 34.238.688,61 | 33,98% | 34.304.681,92 | 34,58% |

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια | 19.426.601,79 | | 19.762.148,18 | |
| Σύνολο υποχρεώσεων | 14.812.086,82 | 131,15% | 14.542.533,74 | 135,89% |

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρείας.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Σύνολο υποχρεώσεων | 14.812.086,82 | | 14.542.533,74 | |
| Σύνολο παθητικού | 34.238.688,61 | 43,26% | 34.304.681,92 | 42,39% |
| | | | | |
| Ίδια κεφάλαια | 19.426.601,79 | | 19.762.148,18 | |
| Σύνολο παθητικού | 34.238.688,61 | 56,74% | 34.304.681,92 | 57,61% |

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρείας

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Ίδια κεφάλαια | 19.426.601,79 | | 19.762.148,18 | |
| Πάγιο ενεργητικό | 11.635.197,89 | 166,96% | 11.862.364,45 | 166,60% |

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

## Αριθμοδείκτες αποδόσεως και αποδοτικότητας

| | 31/12/2020 | | 31/12/2019 | |
|---|---|---|---|---|
| Καθαρά αποτελέσματα χρήσεως προ φόρων | -335.546,39 | | -352.554,25 | |
| Ίδια κεφάλαια | 19.426.601,79 | -1,73% | 19.762.148,18 | -1,78% |

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

### 4. Προβλεπόμενη πορεία της Εταιρείας, κίνδυνοι

Σε σχέση με την προσπάθεια της Εταιρείας για μια πολυδιάστατη ανάπτυξη του ακινήτου της *«πρώην εργοστάσιο ΑΙΓΑΙΟΝ»* σε εμπορικό κέντρο, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, η πορεία της θα εξαρτηθεί από την αναμενόμενη τροποποίηση των πολεοδομικών όρων δόμησης του ακινήτου και τις ισχύουσες τότε συνθήκες της αγοράς. Επί του παρόντος, τα έσοδα της Εταιρείας από μισθώσεις στο ανωτέρω ακίνητο, θα είναι μικρότερα λόγω της πανδημίας.

Πιστωτικός Κίνδυνος: Είναι περιορισμένος. Η Εταιρεία 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 Εταιρείας πραγματοποιούνται σε ευρώ και συνεπώς δεν υφίσταται συναλλαγματικός κίνδυνος.

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

**6. Διαθέσιμο συνάλλαγμα**
Η Εταιρεία δεν διαθέτει 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 Εταιρεία 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 Εταιρείας προς κάθε μέτοχο, συνεργάτη, συναλλασσόμενο και εργαζόμενο, αποτελώντας δέσμευσή μας για πρότυπη συμπεριφορά και συνεχή προσπάθεια βελτίωσης σε κάθε τομέα.
Η Εταιρεία 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 Εταιρεία.
Η Εταιρεία δεσμεύεται και υποστηρίζει την Παγκόσμια Διακήρυξη των Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων του Ο.Η.Ε. και συμμορφώνεται με τη σχετική νομοθεσία 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.
Στις 10-11-2011 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.
Στις 16-04-2013 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.**
Στις 11 Μαρτίου 2020 ο Παγκόσμιος οργανισμός Υγείας ανακήρυξε την λοίμωξη από κορονοϊό SARS CoV 2 σε πανδημία. Η Ελληνική Κυβέρνηση άμεσα έθεσε το σύνολο του υγειονομικού

δυναμικού σε επιφυλακή και έλαβε μια σειρά από αποφάσεις με κύριο στόχο την επιβράδυνση της διασποράς του ιού ενώ παράλληλα ανακοίνωσε μια σειρά από στοχευμένα μέτρα για να περιορίσει τις επιπτώσεις στην κοινωνία και την οικονομία.
Η Διοίκηση της Εταιρείας με υπευθυνότητα ενήργησε άμεσα λαμβάνοντας μέτρα ώστε να διασφαλισθεί:
α) Η υγεία και η ασφάλεια πελατών και συνεργατών.

β) Η ελαχιστοποίηση των επιχειρησιακών και χρηματοοικονομικών συνεπειών λόγω των μέτρων αντιμετώπισης της διασποράς του ιού.
Συγκεκριμένα προχώρησε σε ολική απολύμανση όλων των χώρων και γραφείων.
Ο αντίκτυπος των οικονομικών επιπτώσεων της πανδημίας COVID 19 αποτελεί μη διορθωτικό γεγονός για τις οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2020.
Ωστόσο, δεδομένου του μεταβαλλόμενου χαρακτήρα της επιδημίας, ο βαθμός στον οποίο ο COVID 19 θα επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας θα εξαρτηθεί από τις γενικές μελλοντικές εξελίξεις που παραμένουν αβέβαιες.
Η Εταιρεία θα προσπαθήσει με νέους τρόπους χρηματοδότησης καθώς και με τα εργαλεία που θα δοθούν από το κράτος να ανταπεξέλθει στις υποχρεώσεις της και να είναι συνεπής.

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 2020.

Αθήνα,31 Μαΐου 2021

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.**

**ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ**

---

**Β Ε Β Α Ι Ω Σ Η**

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 2021.

ΣΟΛ Crowe

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721

# EUROTERRA A.E.

# ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΤΗΣ 31ης ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2020**

**(Χρήσεως από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2020**

**σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.4308/2014, όπως ισχύει)**

**ΚΟΡΑΗ 5, 105 64 Αθήνα**
**Αρ.Μ.Α.Ε.39222/01/Β/97/711(99)**
**ΑΡΙΘΜΟΣ Γ.Ε.ΜΗ. 123208501000**

**Αθήνα**

**Μάιος 2021**

ΣΟΛ Crowe

# Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

### Έκθεση Ελέγχου επί των Οικονομικών Καταστάσεων

**Γνώμη**

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας «EUROTERRA ΑΕ» (η Εταιρία), οι οποίες αποτελούνται από τον ισολογισμό της 31ης Δεκεμβρίου 2020, τις καταστάσεις αποτελεσμάτων της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και το σχετικό προσάρτημα.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρίας «EUROTERRA ΑΕ» κατά την 31η Δεκεμβρίου 2020, 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**

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 τη γνώμη μας.

**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.

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 του άρθρου 150 του Ν.4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31.12.2020.

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

ΣΟΛ Crowe
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041 - Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721

EUROTERRA A.E.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

## Οικονομικές Καταστάσεις περιόδου 2020

### Κατάσταση οικονομικής θέσης (Ισολογισμός) της **EUROTERRA A.E.** της 31.12.2020

| **Περιουσιακά στοιχεία** | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Πάγια | 13.929.539,94 | 13.929.539,94 |
| Μείον: | | |
| Αποσβεσμένα | -2.294.342,05 | -2.067.175,49 |
| Αποθέματα | 0,00 | 0,00 |
| Απαιτήσεις | 755.234,64 | 606.591,22 |
| Προκαταβολές και έσοδα εισπρακτέα | 21.848.256,08 | 21.835.726,25 |
| Λοιπά | 0,00 | 0,00 |
| Σύνολο ενεργητικού | 34.238.688,61 | 34.304.681,92 |
| | | |
| **Καθαρή θέση και υποχρεώσεις** | | |
| Κεφάλαια και αποθεματικά | 19.426.601,79 | 19.762.148,18 |
| Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις | 334.393,89 | 334.393,89 |
| Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις | 14.477.692,93 | 14.208.139,85 |
| Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων | 34.238.688,61 | 34.304.681,92 |

### Κατάσταση Αποτελεσμάτων της **EUROTERRA A.E.** περιόδου 2020

| | 2020 | 2019 |
|---|---|---|
| Κύκλος εργασιών (καθαρός) | 454.810,89 | 545.352,10 |
| 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 | -227.166,56 | -218.289,33 |
| Λοιπά έξοδα και ζημιές | -548.804,68 | -672.619,79 |
| Λοιπά έσοδα και κέρδη | 0,00 | 0,00 |
| Τόκοι & συναφή κονδύλια (καθαρό) | -14.386,04 | -6.997,23 |
| Αποτέλεσμα προ φόρου εισοδήματος | -335.546,39 | -352.554,25 |
| Φόρος εισοδήματος | 0,00 | 0,00 |
| Αποτέλεσμα περιόδου μετά από φόρο εισοδήματος | -335.546,39 | -352.554,25 |

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 € 19.426.601,79.

EUROTERRA A.E.
ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**Προσάρτημα (σημειώσεις) επί των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2020**
**(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: 1.1.2020 - 31.12.2020

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 € 8.000.000,00
Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 3.000.000,00
Ομολογιακό δάνειο Τράπεζας ΠΕΙΡΑΙΩΣ ποσού € 1.500.000,00
Σύμβαση πίστωσης (αλληλόχρεο) ΠΕΙΡΑΙΩΣ € 560.610,69

**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 31.12.2020, συνολικού ποσού € 12.500.000,00.
Έχει χορηγηθεί ενέχυρο επί μισθωτηρίων συμβολαίων και επί ασφαλιστηρίου συμβολαίου.

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

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

**δ) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις**

Η Εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές για τις χρήσεις 2015-2020 από τις φορολογικές αρχές. 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.

Αθήνα, 31 Μαΐου 2021

| Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ | ΜΕΛΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ. | Ο ΛΟΓΙΣΤΗΣ |
|---|---|---|
| ΚΥΡΙΑΚΟΠΟΥΛΟΣ ΙΩΑΝΝΗΣ<br>Α.Δ.Τ. ΑΙ677926 | ΤΑΣΙΑ ΙΩΑΝΝΑ<br>Α.Δ.Τ. ΑΟ148861 | ΣΤΑΜΑΤΗΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ<br>Α.Δ.Τ. ΑΒ301906<br>ΑΡ.ΑΔΕΙΑΣ Ο.Ε.Ε. 30545<br>Α' ΤΑΞΗΣ |

## ΒΕΒΑΙΩΣΗ

Βεβαιώνεται ότι οι ανωτέρω οικονομικές καταστάσεις, που αποτελούνται από 6 σελίδες είναι αυτό που αναφέρονται στην Έκθεση Ελέγχου μας με ημερομηνία 15 Ιουνίου 2021.

ΣΟΛ Crowe

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125- Α.Μ. ΕΛΤΕ 20

Αθήνα, 15 Ιουνίου 2021
Ο Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Βάϊος Α. Ριζούλης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 22041- Α.Μ. ΕΛΤΕ 1721