

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Έκθεση Διαχείρισης του Δ. Σ.
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε
της 14^{ης} ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1/1/2015-31/12/2015

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρείας συνημμένα σας υποβάλλουμε τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για την δέκατη τέταρτη εταιρική χρήση:

- ✓ Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
- ✓ Ισολογισμός
- ✓ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως
- ✓ Κατάσταση Ταμειακών Ροών
- ✓ Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περιλήψη των σημαντικών λογιστικών πολιτικών και άλλες επεξηγηματικές σημειώσεις.

Οι Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας καταρτίστηκαν με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης(Δ.Π.Χ.Π.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Νομοθεσία 1606/2002 και βάσει του Ν. 3229/04 (όπως τροποποιήθηκε από το Ν.3301/04) και τα πρότυπα και διερμηνείες που εγκρίθηκαν από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και συγκεκριμένα με τα πρότυπα και τις διερμηνείες που έχουν εγκριθεί και τεθεί σε ισχύ ή έχουν υιοθετηθεί πρόωρα κατά την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Βασική αρχή κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων αποτελεί το ιστορικό κόστος, με εξαίρεση τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Τα αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση αφορούν τις κατωτέρω συμμετοχές:

	31.12.2015	31.12.2014
Μαρίνα Ζέας (18,75%)	--	2.019.209,43
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής (25,00%)	7.500,00	7.500,00
Propindex Α.Ε.Δ.Α.(18,42%)	47.890,00	47.890,00
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.(0,12%)	9.209,20	9.209,20
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε. (0,35%)	12.512,82	12.822,97
Σύνολο	77.112,02	2.096.631,60

Η αποτίμηση των ανωτέρω συμμετοχών έγινε με την εσωτερική λογιστική αξία αυτών με βάση το δημοσιευμένο ισολογισμό τους της 31/12/2014.

Οι μετοχές όλων των ανωτέρων εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. και διαβαθμίζονται στο επίπεδο (3).

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2015	31.12.2014
Καταθέσεις όψεως στην ALPHA BANK	144.459,20	88.365,09
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.382,25	670,59
Καταθέσεις όψεως στην Ε.Τ.Ε.	724,89	--
Προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK	55.650.000,00	53.690.000,00
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	66.316,25	22.010,72
Σύνολο διαθεσίμων	55.864.203,58	53.801.367,39

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2015 και 2014 έχουν ως εξής:

➤ Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	56.282.644,82	=0,99	54.145.247,68	= 0,96
Σύνολο ενεργητικού	56.361.824,88		56.244.464,28	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	79.180,06	= 0,001	2.099.216,60	= 0,04
Σύνολο ενεργητικού	56.361.824,88		56.244.464,28	

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

Ίδια κεφάλαια	55.273.099,70	=50,76	54.802.802,39	= 38,01
Σύνολο υποχρεώσεων	1.088.725,18		1.441.661,89	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	1.088.725,18	= 0,01	1.441.661,89	= 0,02
Σύνολο παθητικού	56.361.824,88		56.244.464,28	
Ίδια κεφάλαια	55.273.099,70	= 0,98	54.802.802,39	=0,97
Σύνολο παθητικού	56.361.824,88		56.244.464,28	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	56.282.644,82	=51,69	54.145.247,68	=37,55
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.088.725,18		1.441.661,89	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με στοιχεία του κυκλοφορούντος ενεργητικού.

Ταμειακά διαθέσιμα	55.864.203,58	=51,31	53.801.367,39	=37,32
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	1.088.725,18		1.441.661,89	

Ο δείκτης αυτός δείχνει την δυνατότητα της Εταιρίας να καλύψει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις της με τα ταμειακά διαθέσιμα της.

Η Εταιρία έχει σημαντικό πλεόνασμα άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων Ενεργητικού, ενώ υπόκειται στις ελάχιστες δυνατές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου.

Η ALPHA BANK κατέχει το 100% των μετοχών της εταιρίας και το μετοχικό κεφάλαιο ανέρχεται μετά την ανωτέρω αύξηση σε € 32.281.730,80, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 29.347.028 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστης.

Μετά τις οργανωτικές μεταβολές που επήλθαν η Εταιρία και στη χρήση 2015 δεν είχε δραστηριότητα και δεν απασχολούσε προσωπικό.

Όπως προκύπτει από την Κατάσταση Συνολικού Αποτελέσματος, τα συνολικά έσοδα και έξοδα της Εταιρίας έχουν ως κατωτέρω:

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		
	1.1-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	892.477,59	1.487.998,80
Κέρδη από πώληση Μαρίνας Ζέας	1.918.769,78	--
Σύνολο	2.811.247,37	1.487.998,80
Μείον		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	131,34	--
Συνολο	2.811.116,03	1.487.998,80
Λοιπά έσοδα		
	1.1-31.12.2015	1.1.-31.12.2014
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	240.000,00	--
Λοιπά έσοδα	--	17,62
	240.000,00	17,62

Λειτουργικά έξοδα		
	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2014
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	21.940,20	14.232,89
Παροχές τρίτων	1.377,75	1.644,04
Φόροι τέλη	194.394,40	8.049,74
Διάφορα έξοδα	464,31	3.598,53
Αποσβέσεις παγίων	516,96	--
Σύνολο	218.693,62	27.525,20

	1.1-31.12.2015	1.1-31.12.2014
Κέρδη χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος	2.832.422,41	1.460.491,22
Φόρος εισοδήματος	(1.297.664,24)	(383.881,54)
Καθαρά κέρδη μετά από το φόρο εισοδήματος	1.534.758,17	1.076.609,68

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λαμβάνοντας υπόψη τη διάταξη του άρθρου 44α του κωδ. Ν. 2190/1920, μετά από συζήτηση αποφάσισε να προτείνει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων, την διανομή των καθαρών κερδών χρήσεως (μετά το φόρο) και του υπολοίπου εις νέον προηγούμενων χρήσεων ως κατωτέρω:

Διανομή μερισμάτων

Με βάση την ελληνική εμπορική νομοθεσία, οι εταιρίες υποχρεούνται στην ετήσια καταβολή μερίσματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μερίσμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκλιση από τα ως άνω ισχύοντα στην περίπτωση εγκρίσεως της από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή μερίσματος ύψους Ευρώ 18.195.157,36.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Τακτικό Αποθεματικό

Σύμφωνα με την ελληνική εμπορική νομοθεσία, η Εταιρία είναι υποχρεωμένη να παρακρατεί από τα καθαρά λογιστικά της κέρδη ελάχιστο ποσοστό 5% ετησίως ως τακτικό αποθεματικό. Η παρακράτηση παύει να είναι υποχρεωτική όταν το σύνολο του τακτικού αποθεματικού υπερβεί το εν τρίτο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου. Το αποθεματικό αυτό το οποίο είναι φορολογημένο δεν μπορεί να διανεμηθεί καθ' όλη τη διάρκεια ζωής της Εταιρίας και προορίζεται για την κάλυψη τυχόν χρεωστικού υπολοίπου του λογαριασμού κερδών και ζημιών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θα προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την διανομή τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη της κλειόμενης χρήσεως ποσού Ευρώ 100.500,00.

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

Με την από 30 Μαρτίου 2016 απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου υπογράφηκε προσύμφωνο αγοράς οροφωδιαμερίσματος στην οδό Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17 επιφανείας 392,60 τ.μ. μετά δύο υπογείων και μίας θέσεως στάθμευσης.

Το συνολικό τίμημα για την αγορά των άνω ακινήτων θα ανέλθει στο ποσό των Ευρώ 7.470.000,00 πλέον φόρων και λοιπών εξόδων που θα προκύψουν.

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν υπάρχουν αλλά μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρία, που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της 14ης Εταιρικής χρήσεως 2015 και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 31 Μαΐου 2016

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ

Βεβαιώνεται ότι, η ανωτέρω Έκθεση Διαχείρισης, που αποτελείται από 4 σελίδες, είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 6 Ιουνίου 2016.

Αθήνα, 6 Ιουνίου 2016

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.

KPMG Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε

Στρατηγού Τόμπρα 3
153 42 Αγία Παρασκευή
Ελλάς
ΑΜ ΣΟΕΛ 114

Χαράλαμπος Συρούνης, Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
ΑΜ ΣΟΕΛ 19071