

# ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Έκθεση Διαχείρισης του Δ. Σ.  
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας  
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε  
της 15<sup>ης</sup> ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1/1/2016-31/12/2016

Κύριοι Μέτοχοι,

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

- ✓ Κατάσταση αποτελεσμάτων
- ✓ Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος
- ✓ Ισολογισμός
- ✓ Κατάσταση Μεταβολών Καθαρής Θέσεως
- ✓ Κατάσταση Ταμειακών Ροών
- ✓ Σημειώσεις που περιλαμβάνουν περίληψη 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 τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Οι επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση αφορούν τις κατωτέρω συμμετοχές:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
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%)	11.341,24	12.512,82
<b>Σύνολο</b>	<u><b>75.940,44</b></u>	<u><b>77.112,02</b></u>

Η αποτίμηση των ανωτέρω συμμετοχών έγινε με την μέθοδο της εσωτερικής λογιστικής αξίας αυτών με βάση το δημοσιευμένο ισολογισμό τους της 31/12/2015.

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

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως στην ALPHA BANK	324.795,12	144.459,20
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.352,25	2.382,25
Καταθέσεις όψεως στην Ε.Τ.Ε.	724,89	724,89
Προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK	28.700.000,00	55.650.000,00
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών	6.218,33	66.316,25

## ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

καταθέσεων

Σύνολο διαθέσιμων

29.034.411,58

55.864.203,58

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

➤ **Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης**

	<u>31.12.2016</u>		<u>31.12.2015</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	37.619.463,22	=0,99	56.282.644,82	=0,99
Σύνολο ενεργητικού	37.696.954,73		56.361.824,88	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	77.491,51	=0,002	79.180,06	=0,001
Σύνολο ενεργητικού	37.696.954,73		56.361.824,88	

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

Ίδια κεφάλαια	37.532.449,72	=228,15	55.273.099,70	=50,76
Σύνολο υποχρεώσεων	164.505,00		1.088.725,18	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	164.505,00	=0,004	1.088.725,18	=0,01
Σύνολο παθητικού	37.696.954,73		56.361.824,88	
Ίδια κεφάλαια	37.532.449,72	=0,99	55.273.099,70	=0,98
Σύνολο παθητικού	37.696.954,73		56.361.824,88	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	37.619.463,22	=229,92	56.282.644,82	=51,75
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	163.619,61		1.087.500,03	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	29.034.411,58	=177,45	55.864.203,58	=51,37
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	163.619,61		1.087.500,03	

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 σε € 32.281.730,80, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο σε 29.347.028 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστης.

Η Εταιρία και στη χρήση 2016 δεν είχε δραστηριότητα και δεν απασχολούσε προσωπικό.

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

<b>Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα</b>		
	<u>1.1-31.12.2016</u>	<u>1.1.-31.12.2015</u>
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	401.918,60	892.477,59
Κέρδη από πώληση Μαρίνας Ζέας	--	1.918.769,78
<b>Σύνολο</b>	<b>401.918,60</b>	<b>2.811.247,37</b>
<b>Μείον</b>		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	73,06	131,34
<b>Συνολο</b>	<b>401.845,54</b>	<b>2.811.116,03</b>
<b>Λοιπά έσοδα</b>		
	<u>1.1-31.12.2016</u>	<u>1.1.-31.12.2015</u>
Έσοδα από αχρησιμοποίητες προβλέψεις αποζημίωσης προσωπικού	--	240.000,00
Λοιπά έσοδα	--	--
	--	240.000,00
<b>Λειτουργικά έξοδα</b>		
	<u>1.1-31.12.2016</u>	<u>1.1-31.12.2015</u>
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	22.523,52	21.940,20
Παροχές τρίτων	1.667,13	1.377,75
Φόροι τέλη	25.980,86	194.394,40
Διάφορα έξοδα	3.393,38	464,31
Αποσβέσεις παγίων	516,97	516,96
<b>Σύνολο</b>	<b>54.081,86</b>	<b>218.693,62</b>
	<u>1.1-31.12.2016</u>	<u>1.1-31.12.2015</u>
<b>Κέρδη χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος</b>	<b>347.763,68</b>	<b>2.832.422,41</b>
Φόρος εισοδήματος	48.881,46	(1.297.664,24)
<b>Καθαρά κέρδη μετά από το φόρο εισοδήματος</b>	<b>396.645,14</b>	<b>1.534.758,17</b>

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 μερισματος. Συγκεκριμένα, διανέμεται σαν μέρισμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό. Ωστόσο, είναι επίσης

## ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

δυνατή η παρέκκλιση 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 μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2016.

### 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 καταβλημένου 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 μη διανομή τακτικού αποθεματικού, από τα κέρδη της κλειόμενης χρήσεως 2016.

### Ακίνητα

Σύμφωνα με το υπ. αριθμόν 40535/4-4-2016 προσύμφωνο αγοραπωλησίας, η Εταιρία κατέβαλε ποσό Ευρώ 7.557.691,50 ως προκαταβολή για απόκτηση διαμερίσματος 392,60 τ.μ. μετά (2) υπόγειων αποθηκών και (1) ισογείου θέσεως στάθμευσης, που ευρίσκεται στον Β όροφο επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17 Αθήνα, .

Το οριστικό συμβόλαιο αγοράς του ακινήτου θα συνταχθεί την 28<sup>η</sup> Απριλίου 2017.

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

Με την υπ. Αριθμ. 672647 /22-2-2017 απόφαση της Περιφέρειας Αττικής εγκρίθηκε η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της εταιρίας (βάσει της Ε.Γ.Σ. των μετόχων που συνήλθε στις 29/9/2016) και με την οποία αποφασίστηκε η μείωση του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας κατά Ευρώ 28.651.730,80 με ακύρωση 26.047.028 μετοχών.

Μετά την ανωτέρω μείωση το Μετοχικό Κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε Ευρώ 3.630.000,00 διαιρούμενο σε 3.300.000 μετοχές ονομαστικής αξίας Ευρώ 1,10 εκάστης .

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν υπάρχουν άλλα 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 15ης Εταιρικής χρήσεως 2016 και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 9 Ιουνίου 2017

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ