

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Έκθεση Διαχείρισεως του Δ. Σ.
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε
της 16^{ης} ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1/1/2017-31/12/2017

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 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 τις επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση που αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους.

Οι επενδύσεις διαθέσιμες προς πώληση αφορούν τις κατωτέρω συμμετοχές:

	31.12.2017	31.12.2016
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%)	11.563,64	11.341,24
Σύνολο	76.162,84	75.940,44

Η αποτίμηση των ανωτέρω συμμετοχών έγινε με την μέθοδο της εσωτερικής λογιστικής αξίας αυτών με βάση το δημοσιευμένο ισολογισμό τους της 31/12/2016.

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

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2017	31.12.2016
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως στην ALPHA BANK	116.368,53	324.795,12
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.352,25	2.352,25
Καταθέσεις όψεως στην Ε.Τ.Ε.	724,89	724,89
Προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK	650.000,00	28.700.000,00
Δεδουλευμένοι τόκοι προθεσμιακών καταθέσεων	0,00	6.218,33
Σύνολο διαθεσίμων	769.766,66	29.034.411,58

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2017 και 2016 έχουν ως εξής:

➤ Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2017		31.12.2016	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.071.994,80	0,121	37.619.463,22	0,998
Σύνολο ενεργητικού	8.889.126,33		37.696.954,73	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	7.817.131,53	0,879	77.491,51	0,002
Σύνολο ενεργητικού	8.889.126,33		37.696.954,73	

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

Ίδια κεφάλαια	8.836.618,67	168,292	37.532.449,72	228,150
Σύνολο υποχρεώσεων	52.507,66		164.505,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	52.507,66	0,006	164.505,00	0,004
Σύνολο παθητικού	8.889.126,33		37.696.954,73	
Ίδια κεφάλαια	8.836.618,67	0,994	37.532.449,72	0,990
Σύνολο παθητικού	8.889.126,33		37.696.954,73	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.071.994,80	20,416	37.619.463,22	229,920
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	52.507,66		163.619,61	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	769.766,66	14,660	29.034.411,58	177,450
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	52.507,66		163.619,61	

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 € 3.630.000,00, ολοσχερώς καταβεβλημένο, διαιρούμενο 3.300.000,00 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας € 1,10 εκάστη, όπως διαμορφώθηκε με απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρίας που έγινε στις 29.9.2016 και αποφάσισε την μείωση του μετοχικού κεφαλαίου κατά Ευρώ 28.651.730,80 με καταβολή μετρητών στις 10/5/2017 στην ALPHA BANK.

Η Εταιρία κατά τη χρήση 2017 εκμίσθωσε νεοαποκτηθέν ακίνητο επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17.

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

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Κύκλος Εργασιών		
Εσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	90.000,00	0,00
Σύνολο	90.000,00	0,00
Αποσβέσεις	31.12.2017	31.12.2016
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	134.852,16	0,00
Αποσβέσεις αύλων στοιχείων	517,02	516,97
Σύνολο	135.369,18	516,97
Λειτουργικά έξοδα	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	25.458,13	22.523,52
Παροχές τρίτων	1.651,24	1.667,13
Λοιποί φόροι τέλη	18.154,50	25.980,86
Διάφορα έξοδα	655,69	3.393,38
Σύνολο	45.919,56	53.564,89
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα	1.1-31.12.2017	1.1-31.12.2016
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	41.589,49	401.918,60
Σύνολο	41.589,49	401.918,60
Μείον:		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(958,67)	(73,06)
Σύνολο	40.630,82	401.845,54
	1.1.2017-31.12.2017	1.1.2016-31.12.2016
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος	(50.657,92)	347.763,68
Φόρος εισοδήματος	6.399,75	48.881,46
Καθαρά κέρδη/ (Ζημίες) μετά από το φόρο εισοδήματος	(44.258,17)	396.645,14

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, τα κατωτέρω:

Διανομή μερισμάτων

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

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2017.

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, λόγω ζημιών χρήσεως 2017.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Ακίνητα

Η Εταιρία απέκτησε την 21η Απριλίου 2017 διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά (2) υπόγειων αποθηκών και (1) ισογείου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα, συνολικής αξίας Ευρώ 7.868.892,94.

Περιβαλλοντικά ζητήματα

Η Εταιρεία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον και γενικότερα έχει ως γνώμονα την πολιτική του Ομίλου της ALPHA BANK για τα ζητήματα αυτά.

Εργασιακά ζητήματα

Η Εταιρία δεν απασχόλησε προσωπικό κατά το έτος 2017.

Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές

Η πορεία των εργασιών της Εταιρίας στην επόμενη χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση της μίσθωσης του ακινήτου της και την έγκαιρη είσπραξη του συμφωνηθέντος μισθώματος.

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

Μέχρι την ημερομηνία υποβολής της Έκθεσης αυτής δεν υπάρχουν 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 16ης Εταιρικής χρήσεως 2017 και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ