



Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ. Μετόχους της Εταιρίας

**“ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΛΑΓΙΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ  
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ”**

για την τέταρτη (5<sup>η</sup>) Εταιρική χρήση που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

ΑΘΗΝΑΙ  
ΜΑΙΟΣ 2016

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου  
προς τους κ.κ Μετόχους της Εταιρίας“ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΛΑΓΙΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ  
ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ”

για τα πεπραγμένα της πέμπτης (5<sup>η</sup>) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας έχουμε την τιμή να σας υποβάλλουμε για έγκριση τις Οικονομικές Καταστάσεις που συντάχθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για την πέμπτη (5<sup>η</sup>) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου έως την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015. Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας έχουν καταρτισθεί για πρώτη φορά, σύμφωνα με τα υιοθετημένα από την Ευρωπαϊκή Ένωση Δ.Π.Χ.Π.. Σημειώνεται ότι η Εταιρία ανήκει στον Όμιλο εταιρειών Alpha Bank από το Δεκέμβριο 2015.

**Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας**

Η Εταιρία εντός της χρήσεως 2015, απέκτησε με σύμβαση απόσχισης και εισφορά του κλάδου δραστηριότητας της εμπορίας ακινήτων της προηγούμενης ιδιοκτήτριας εταιρίας «Grecian Sun and Sea Developments A.E.» έκταση στο Νομό Χανίων Κρήτης. Η απορρόφηση του κλάδου εμπορίας έγινε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1-5 του Ν. 2166/93 και την ισχύουσα νομοθεσία περί ανωνύμων εταιριών. Η διαπίστωση της λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων του κλάδου εμπορίας ακινήτων έγινε από ανεξάρτητους ορκωτούς ελεγκτές.

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα της Εταιρίας την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 προσδιορίστηκε σε ευρώ 14.000.000,00. Επί των ανωτέρω οικοπέδων έχει εγγραφεί προσημείωση υποθήκης υπέρ της τραπεζής Alpha Bank ύψους ποσού ευρώ 38.000.000,00.

Τα αποτελέσματα του 2015 της Εταιρίας προέκυψαν αρνητικά καθώς η αγορά ακινήτων λόγω της παρατεταμένης οικονομικής κρίσης οδηγεί πάγωμα των αγοροπωλησιών και εν γένει της εκμετάλλευσης ακινήτων όπως τα γήπεδα που διαθέτει η Εταιρία.

Πιο αναλυτικά, οι ζημιές μετά από φόρους διαμορφώθηκαν στο ποσό των 9.756.671,37 ευρώ έναντι κερδών 2.875,34 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, ενώ το συνολικό ενεργητικό της ανήλθε σε 14.005.589,42 ευρώ έναντι 24.778,12 ευρώ στην προηγούμενη χρήση. Τα έσοδα της εταιρίας αυξήθηκαν κατά 85% και διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 38 χιλ. έναντι ευρώ 20 χιλ. στην προηγούμενη χρήση. Το σύνολο των γενικών διοικητικών εξόδων μειώθηκε κατά 122% και διαμορφώθηκε στο ποσό των ευρώ 38 χιλ.. έναντι ευρώ 17 χιλ. στην προηγούμενη χρήση λόγω δαπανών που έγιναν για την αγορά οικοπέδων.

Τα συνολικά έξοδα της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	<u>1.1.-31.12.2015</u>	<u>1.1.-31.12.2014</u>
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων στοιχείων	1.279,44	328,32
Ζημιές απομειώσεως ενσώματων και άυλων στοιχείων	8.446.638,32	--
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	14.729,54	12.569,00
Φ.Π.Α.	--	2.674,39
Λοιποί φόροι-Τέλη	2.484,39	639,34
Επισκευές-Συντηρήσεις ακινήτου	10.091,87	--
Τέλος Επιτηδεύματος	2.000,00	--
Φόρος συγκέντρωσης κεφαλαίου	8.000,00	--
Τέλος επιτροπής ανταγωνισμού για ΑΜΚ	800,00	--
Έντυπα και γραφική ύλη	--	6,75
Έξοδα δημοσιεύσεων	79,00	964,39
Συνδρομές-Εισφορές	350,00	420,00
Διάφορα έξοδα	96,80	65,00
<b>Σύνολο</b>	<u><b>8.486.549,36</b></u>	<u><b>17.667,19</b></u>

Σημειώνεται ότι τα ίδια κεφάλαια της Εταιρίας είναι μικρότερα του ενός δεκάτου (1/10) του μετοχικού κεφαλαίου και το Διοικητικό Συμβούλιο, στη συνεδρίασή του, θα προτείνει προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου προκειμένου να μην συντρέχει η περίπτωση εφαρμογής του άρθρου 48 του κωδ. Ν. 2190/1920.

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

#### Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	<u>31.12.2015</u>		<u>31.12.2014</u>	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	3.289,65	=0,02%	23.765,38	= 95,91%
Σύνολο ενεργητικού	14.005.589,42		24.778,12	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	14.002.299,77	=99,98%	1.012,74	= 4,09%
Σύνολο ενεργητικού	14.005.589,42		24.778,12	

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

Ίδια κεφάλαια	(8.957.424,62)	= (39,00)%	21.307,12	=613,86%
Σύνολο υποχρεώσεων	22.963.014,14		3.471,00	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	22.963.014,14	=163,96%	3.471,00	= 14,00%
Σύνολο παθητικού	14.005.589,42		24.778,12	

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Σύνολο παθητικού}} = \frac{(8.957.424,62)}{14.005.589,42} = (63,96)\% \quad \frac{21.307,12}{24.778,12} = 86,00\%$$

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

$$\frac{\text{Ίδια κεφάλαια}}{\text{Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό}} = \frac{(8.957.424,62)}{14.002.299,77} = (63,97)\% \quad \frac{21.307,12}{1.012,74} = 2.103,91\%$$

Ο δείκτης αυτός δείχνει τον βαθμό χρηματοδότησεως των ακινητοποιήσεων της Εταιρίας από τα Ίδια Κεφάλαια.

$$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}} = \frac{3.289,65}{4.656,81} = 70,64\% \quad \frac{23.765,38}{3.471,00} = 684,68\%$$

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

#### Ομολογιακό δάνειο

Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της 26<sup>ης</sup> Νοεμβρίου 2014 της Εταιρίας, στα πλαίσια της απορρόφησης του κλάδου εμπορίας ακινήτων της εταιρίας «Grecian Sun and Sea Developments A.E.» και την εισφορά όλων των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, την 31<sup>η</sup> Μαρτίου 2015 με πρόσθετο σύμφωνο ρυθμίσεως οφειλής, μεταβιβάστηκε το ομολογιακό δάνειο της ομολογιούχου δανειστριάς τραπεζής Alpha Bank με αριθμό λογιστικής μερίδας 989001810704600 και λογιστικό υπόλοιπο την 31<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2015 ευρώ 22.958.357,23.

#### Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις, μετρητά, βραχυπρόθεσμες καταθέσεις και δανειακές υποχρεώσεις. Ο κυριότερος σκοπός αυτών των χρηματοπιστωτικών μέσων είναι η παροχή χρηματοδότησης για τις εργασίες της. Πολιτική της Εταιρίας, κατά τη διάρκεια του έτους, ήταν και παραμένει να μην ασχολείται με την εμπορία χρηματοπιστωτικών μέσων.

Οι κυριότεροι κίνδυνοι που προκύπτουν από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι κίνδυνος επιτοκίου, ο κίνδυνος ρευστότητας, και πιστωτικός κίνδυνος. Το Διοικητικό Συμβούλιο εξετάζει και εγκρίνει αρχές για τη διαχείριση κάθε ενός από αυτούς τους κινδύνους, όπως αναφέρονται επί των οικονομικών καταστάσεων (Σημείωση 19).

#### Λογιστικές αρχές

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καταρτίστηκαν από τη Διοίκησή της με βάση τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης («Δ.Π.Χ.Π.») (International Financial Reporting Standards - IFRS), που έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, σύμφωνα με τον Κανονισμό αριθ. 1606/2002 της Ευρωπαϊκής Ένωσης, με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους και της αρχής της συνέχισης της δραστηριότητάς της.

Η σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Π. απαιτεί τη χρήση ορισμένων λογιστικών εκτιμήσεων και παραδοχών. Επίσης, απαιτεί την άσκηση κρίσης από τη Διοίκηση κατά τη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρίας. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διοίκησης της Εταιρίας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες. Δεν υπάρχουν πρότυπα και διερμηνείες προτύπων που να έχουν εφαρμοστεί πριν από την ημερομηνία έναρξης της εφαρμογής τους.

#### **Διανομή μερισμάτων**

Το Διοικητικό Συμβούλιο, λόγω ζημιωγόνων αποτελεσμάτων χρήσεως, θα προτείνει στη Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος.

#### **Εξέλιξη εργασιών – Προοπτικές**

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την τρέχουσα οικονομική χρήση 2016 θα εξαρτηθεί από την πορεία της αγοράς στην οποία εντάσσεται.

#### **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 γεγονός, που θα μπορούσε να επηρεάσει σημαντικά την οικονομική θέση και την πορεία της Εταιρίας.

Κύριοι Μέτοχοι,

το Διοικητικό Συμβούλιο σας προσκαλεί να εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις της τρίτης (5<sup>ης</sup>) εταιρικής χρήσεως και να απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους Ελεγκτές από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήναι, 31<sup>η</sup> Μαΐου 2016

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Ποιμενίδης Γεώργιος

**ΒΕΒΑΙΩΣΗ**

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων για τη χρήση 2015 που αποτελείται από τέσσερις (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