

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Έκθεση Διαχείρισεως του Δ. Σ.
προς τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας
ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ Α.Ε
της 17^{ης} ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΧΡΗΣΕΩΣ 1.1.2018-31.12.2018

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με το Νόμο και το Καταστατικό της Εταιρίας συνημμένα σας υποβάλλουμε τις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρίας για την δέκατη έβδομη 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 έχουν συνταχθεί:

α) σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (ΔΠΧΠ), όπως αυτά υιοθετούνται από την Ευρωπαϊκή Ένωση, βάσει του Κανονισμού αριθ. 1606/2002 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της Ευρωπαϊκής Ένωσης της 19ης Ιουλίου 2002 και
β) με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους. Κατ' εξαίρεση ορισμένα στοιχεία του ενεργητικού και των υποχρεώσεων αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους. Τα στοιχεία αυτά είναι κατά κύριο λόγο τα ακόλουθα:

-Αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση (αφορά στην τρέχουσα χρήση του 2018)

-Αξιόγραφα διαθέσιμα προς πώληση (αφορά στη χρήση του 2017).

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12.12.2018 έγινε τροποποίηση το άρθρου 2 του Καταστατικού της Εταιρίας. Η σημαντικότερη αλλαγή αφορά στην απόκτηση της δυνατότητας η Εταιρία να ιδρύει ή να συμμετέχει σε πάσης φύσεως και σκοπού ημεδαπές ή αλλοδαπές επιχειρήσεις (συμπεριλαμβανομένων των νομικών προσώπων του Ν. 2778/99).

Κατά τη διάρκεια της χρήσεως 2018, και πιο συγκεκριμένα στις 27 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρία απέκτησε το 100% της εταιρίας ALPHA VENTURES έναντι τιμήματος ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55. Ειδικότερα, απέκτησε από την ALPHA BANK A.E 6.462.500 μετοχές και από την ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε τις υπόλοιπες 37.500 μετοχές. Το τίμημα καταβλήθηκε στους πωλητές ALPHA BANK A.E (ποσό ΕΥΡΩ 36.097.804,53) και ALPHA Διαχειρίσεως Ακινήτων και Επενδύσεων Α.Ε (ποσό ΕΥΡΩ 209.465,02) στις 23 Απριλίου 2019.

Συνεπώς, οι επενδύσεις σε θυγατρικές μη εισηγμένες στο Χ.Α είναι:

	31.12.2018	31.12.2017
ALPHA VENTURES (100%)	36.307.269,55	0,00
Σύνολο	36.307.269,55	0,00

Τα αξιόγραφα επενδυτικού χαρτοφυλακίου αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση, αφορούν τις κατωτέρω μετοχές:

	31.12.2018	31.12.2017
Κοινοπραξία Μαρίνες Αττικής (25,00%)	0,00	7.500,00
Propindex A.E.Δ.Α.(18,42%)	47.890,00	47.890,00
Πάρκο Υψηλής Τεχνολογίας Ακρόπολις Α.Ε.(0,11%)	9.209,20	9.209,20
Εμπορική Διαχείρισης Α.Ε. (0,35%)	10.659,53	11.563,64
Σύνολο	67.758,73	76.162,84

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

Η αποτίμηση των ανωτέρω μετοχών έγινε με την μέθοδο της εσωτερικής λογιστικής αξίας αυτών με βάση το δημοσιευμένο ισολογισμό τους της 31/12/2017.

Οι μετοχές όλων των ανωτέρω εταιριών είναι μη εισηγμένες στο Χ.Α. και διαβαθμίζονται με βάση την ποιότητα των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν για την εκτίμηση της εύλογης αξίας τους στο επίπεδο (3).

Το υπόλοιπο των χρηματικών διαθεσίμων αναλύεται κατωτέρω:

	31.12.2018	31.12.2017
Ταμείο	320,99	320,99
Καταθέσεις όψεως στην ALPHA BANK	178.637,70	116.368,53
Καταθέσεις όψεως στην Τράπεζα Πειραιώς	2.312,25	2.352,25
Καταθέσεις όψεως στην Ε.Τ.Ε.	689,89	724,89
Προθεσμιακές καταθέσεις στην ALPHA BANK	600.000,00	650.000,00
Σύνολο διαθεσίμων	781.960,83	769.766,66

Οι βασικοί χρηματοοικονομικοί δείκτες της Εταιρίας για τις χρήσεις 2018 και 2017 έχουν ως εξής:

➤ Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.045.893,28	0,023	1.071.994,80	0,121
Σύνολο ενεργητικού	44.983.139,36		8.889.126,33	
Μη κυκλοφορούν ενεργητικό	43.937.246,08	0,977	7.817.131,53	0,879
Σύνολο ενεργητικού	44.983.139,36		8.889.126,33	

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

Καθαρή Θέση	8.632.078,94	0,237	8.836.618,67	168,292
Σύνολο υποχρεώσεων	36.351.060,42		52.507,66	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτόρκεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	36.351.060,42	0,808	52.507,66	0,006
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	44.983.139,36		8.889.126,33	
Ίδια κεφάλαια	8.632.078,94	0,192	8.836.618,67	0,994
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων	44.983.139,36		8.889.126,33	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Κυκλοφορούν ενεργητικό	1.045.893,28	0,029	1.071.994,80	20,416
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.351.060,42		52.507,66	

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

Ταμειακά διαθέσιμα	781.960,83	0,022	769.766,66	14,660
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	36.351.060,42		52.507,66	

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

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

Η Εταιρία έχει σημαντικό ποσό 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 καταβλημένο, 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 εκμίσθωνε έως τις 21.05.2018 το ακίνητο επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17. Η ανωτέρω μίσθωση λύθηκε, και ως εκ τούτου γίνεται διερεύνηση για εύρεση νέου μισθωτή ή αγοραστή.

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

Κύκλος Εργασιών	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Έσοδα από εκμίσθωση ακινήτων	50.000,00	90.000,00
Σύνολο	50.000,00	90.000,00
	Από 1^η Ιανουαρίου έως	
	31.12.2018	31.12.2017
Αποσβέσεις επενδύσεων σε ακίνητα	202.278,24	134.852,16
Αποσβέσεις αύλων στοιχείων	517,02	517,02
Σύνολο Αποσβέσεων	202.795,26	135.369,18
	1.1.2018-	1.1.2017-
	31.12.2018	31.12.2017
Λειτουργικά έξοδα		
Αμοιβές και έξοδα τρίτων	26.020,00	25.458,13
Παροχές τρίτων	3.015,91	1.651,24
Λοιποί φόροι τέλη	36.315,77	18.154,50
Διάφορα έξοδα	5.036,92	655,69
Σύνολο	70.388,60	45.919,56
	1.1-31.12.2018	1.1-31.12.2017
Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα		
Τόκοι καταθέσεων όψεως και προθεσμίας	3.140,12	41.589,49
Σύνολο	3.140,12	41.589,49
Μείον:		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(136,25)	(958,67)
Σύνολο	3.003,87	40.630,82
	1.1.2018-	1.1.2017-
	31.12.2018	31.12.2017
Κέρδη/ (Ζημίες) χρήσεως πριν το φόρο εισοδήματος	(220.179,99)	(50.657,92)
Φόρος εισοδήματος	21.812,34	6.399,75
Καθαρά κέρδη/ (Ζημίες) μετά από το φόρο εισοδήματος	(198.367,65)	(44.258,17)

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

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 μερίσμα το 35% των καθαρών κερδών μετά το φόρο εισοδήματος και αφού σχηματισθεί το κατά νόμο τακτικό αποθεματικό και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (άρθρ.160 & άρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκκλιση από τα ως άνω ισχύοντα σε περίπτωση εγκρίσεως από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρ. 161 του Ν. 4548/2018.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λόγω ζημιών χρήσεως θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων την μη διανομή μερίσματος για την χρήση 2018.

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.

Ακίνητα

Η Εταιρία έχει στην κατοχή της από την 21η Απριλίου 2017, διαμέρισμα Β' ορόφου 392,60 τ.μ. μετά (2) υπόγειων αποθηκών και (1) ισόγειου θέσεως στάθμευσης, επί της οδού Ηρώδου του Αττικού αριθμός 17, Αθήνα, εύλογης αξίας την 31/12/2018 Ευρώ 7.707.000,00.

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 2018.

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.

Λοιπά Θέματα

- Η Εταιρία δεν διαθέτει Υποκαταστήματα.
- Η Διαχείριση των χρηματοοικονομικών κινδύνων γίνεται αποτελεσματικά από το Διοικητικό Συμβούλιο (λεπτομερή περιγραφή των κινδύνων στη σημείωση 17 επί των οικονομικών Καταστάσεων)
- Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη αναφέρονται στη σημείωση 16 επί των Οικονομικών Καταστάσεων
- Η Εταιρία δεν έχει δραστηριότητα στον τομέα ερευνών και ανάπτυξης
- Η Εταιρία δεν έχει αποκτήσει δικές της μετοχές ούτε η ίδια ούτε με πρόσωπο που ενεργεί στο όνομά του για λογαριασμό της.

ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΑΕ

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

Η Εταιρεία, σύμφωνα με το συμφωνητικό μεταβίβασης μετοχών ημερομηνίας 28.12.2018 (σημ. 9 των οικονομικών καταστάσεων), είχε δεσμευτεί να καταβάλλει συνολικό τίμημα ποσού ΕΥΡΩ 36.307.269,55 έως τις 30 Απριλίου 2019. Δεδομένου ότι τα ταμειακά διαθέσιμα δεν ήταν επαρκή για να καλυφθεί η ανάγκη αυτή, με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 22.04.2019, πραγματοποιήθηκε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό ΕΥΡΩ 15.420.076,10. Επίσης, η διαφορά που προέκυψε μεταξύ της ονομαστικής αξίας και της τιμής διαθέσεως των νέων μετοχών ποσού ΕΥΡΩ 20.887.193,99 πιστώθηκε στον λογαριασμό από την «έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

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 (α) τις Οικονομικές Καταστάσεις της εταιρικής χρήσεως από 1η Ιανουαρίου 2018 έως την 31η Δεκεμβρίου 2018 και (β) τη συνολική διαχείριση του Διοικητικού Συμβουλίου για την εν λόγω εταιρική χρήση καθώς και να απαλλάξετε τους Ορκωτούς Ελεγκτές της Εταιρίας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗΣ
ΚΟΡΚΟΝΤΖΕΛΟΣ
ΑΔΤ - ΑΒ336453

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΟΙΜΕΝΙΔΗΣ
ΑΔΤ - Ξ400467