

Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου της

**«ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ &
ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ &
ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΕΙΕΣ »**

Προς την Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων.

Κύριοι Μέτοχοι,

Σύμφωνα με τα άρθρα 43^α παρ.3 και 107 παρ.3 του Κ.Ν. 2190/1920 υποβάλλουμε συνημμένες στη Γενική Συνέλευση σας τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για τη χρήση 1/1/2014 έως 31/12/2014 με τις παρατηρήσεις μας πάνω σε αυτές.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1

Γενική ανασκόπηση εταιρίας

Η μητρική εταιρεία του Ομίλου **ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε.** δραστηριοποιείται κυρίως στον χώρο της ανάπτυξης και αξιοποίησης ακινήτων. Κατά την τελευταία δεκαετία έχει αναπτύξει κτίρια καταστημάτων και γραφείων, εμπορικά κέντρα, χώρους ψυχαγωγίας και αποθηκευτικούς χώρους, τα οποία εκμισθώνει σε εγνωσμένης αξίας μισθωτές.

Η διοικητική ομάδα συνεργάζεται με καταξιωμένες μελετητικές και τεχνικές εταιρείες, αναπτύσσοντας οικονομικά και ποιοτικά έργα, έγκαιρα, δίνοντας συγχρόνως σημασία στον άνθρωπο και το περιβάλλον.

Μεταβολές στην δομή του Ομίλου

Στις 15 Δεκεμβρίου 2014 η Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Multipart A.E. αποφάσισε την συγχώνευσή της με την εταιρία «ΠΑΥΛΟΣ Ι. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ & ΣΙΑ Ε.Ε» με απορρόφηση της τελευταίας από τη Multipart A.E. σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 1297/1972.

Η απορροφούμενη εταιρία, εδρεύουσα στην Θεσσαλονίκη έχει στην κυριότητά της ένα κεντρικότατο ακίνητο στην Θεσσαλονίκη, ήτοι ένα οικόπεδο έκτασης 1.502,95 τ.μ, με τα επ' αυτού κτίσματα συνολικής επιφάνειας 1.930,64 τ.μ. Η απορρόφηση αυτή πέραν του ότι θα αυξήσει το μετοχικό κεφάλαιο και την καθαρή θέση της εταιρίας, θα βοηθήσει και στην ομαλότερη λειτουργία του υποκαταστήματος της εταιρίας στη Θεσσαλονίκη, η οποία στεγάζεται σε μέρος του ακινήτου αυτού.

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Multipart A.E., κατόπιν εισφοράς σε είδος της περιουσίας της απορροφούμενης ετερόρρυθμης εταιρίας, έγινε κατά το ποσό των ευρώ δύο εκατομμυρίων πεντακοσίων ενενήντα τριών χιλιάδων επτακοσίων εξήντα δύο και δέκα έξι λεπτών (€ 2.593.762,16) και διαμορφώθηκε πλέον στο ποσό των ευρώ πέντε εκατομμυρίων τριακοσίων ενενήντα δύο χιλιάδων τετρακοσίων σαράντα δύο και δέκα έξι λεπτών (€ 5.392.442,16).

Η έγκριση της συγχώνευσης από την Διεύθυνση Ανάπτυξης Π.Ε. Δυτικής Αττικής πραγματοποιήθηκε κατά την 31η Δεκεμβρίου 2014.

Κατόπιν της ως άνω αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Multipart A.E. το ποσοστό της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. διαμορφώθηκε από 66,475% σε 34,5%.

Η Διοίκηση της ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε. αφού εξέτασε τα οριζόμενα στο Δ.Π.Χ.Α. 10, κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν διαθέτει πλέον εξουσία και συνεπώς έχει απωλέσει τον έλεγχο επί της Multipart A.E., και ως εκ τούτου δεν υφίσταται πλέον μεταξύ τους σχέση μητρικής θυγατρικής.

Όμιλος

Η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. συμμετέχει λοιπόν με ποσοστό 34,50% στην εταιρεία Multipart A.E.. Η Multipart A.E. είναι μια από τις κορυφαίες εταιρίες εισαγωγής, εμπορίας, και διανομής ανταλλακτικών οχημάτων στην Ελληνική αγορά. Έχει στη διάθεσή της αποθηκευτικές εγκαταστάσεις έκτασης 14.000 τ.μ. και 7 υποκαταστήματα σε όλη την Ελλάδα. Δραστηριοποιείται στους κάτωθι τομείς ανταλλακτικών :

Μηχανικά ανταλλακτικά After Market αποκλειστικά από κατασκευαστές Α' εξοπλισμού που τροφοδοτούν την αυτοκινητοβιομηχανία .Ανταλλακτικά Φανοποιείας για όλα τα αυτοκίνητα

Επίσης συμμετέχει με ποσοστό 2,59% στην εταιρεία ΑΓΚΡΙΠΙΑΝ Α.Ε.

Στα πλαίσια της Εταιρικής Κοινωνικής Ευθύνης η ΔΡΟΜΕΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α. Ε. διατηρεί πρόγραμμα ενεργειών κοινωνικής συνεισφοράς. Στο πλαίσιο αυτό είναι ενεργός υποστηρικτής φιλανθρωπικών ιδρυμάτων και σωματείων, όπως τα Παιδικά Χωριά SOS, ενώ έχει παραχωρηθεί επίσης οίκημα ιδιοκτησίας της εταιρίας στην Προσκοπική Κίνηση Λέσβου και λειτουργεί ως Προσκοπικό Εκπαιδευτικό και Περιβαλλοντικό Κέντρο.

ΕΝΟΤΗΤΑ 2

Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Το 2014 ήταν από τις πλέον δύσκολες περιόδους της ελληνικής οικονομίας, η οποία διανύει τον έκτο έτος στο οποίο βρίσκεται σε ύφεση. Η κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά είχε σαν αποτέλεσμα την μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης, την στασιμότητα στις επενδύσεις και την μεγάλη έλλειψη ρευστότητας.

Ο βασικός κλάδος όπου δραστηριοποιείται η μητρική εταιρία, τα ακίνητα, είναι από αυτούς που έχουν δεχθεί την μεγαλύτερη κάμψη εργασιών και πίεση από την γενικευμένη οικονομική επιβράδυνση.

Κάτω από αυτές τις συνθήκες η ανάπτυξη των εργασιών, τόσο της μητρικής εταιρίας όσο και του Ομίλου, επηρεάστηκε αρνητικά με αποτέλεσμα την συρρίκνωση των χρηματοοικονομικών τους αποτελεσμάτων.

Η συνολική μείωση του κύκλου εργασιών εμπορευμάτων & υπηρεσιών για την εταιρία, υπολογίζεται σε 23,00% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, λόγω της περαιτέρω επιδείνωσης του κλίματος όσος αφορά τα ακίνητα, ενώ για τον Όμιλο σε 91,00% αποτυπώνοντας την αλλαγή στην δομή του ομίλου.

Αντίστοιχα και τα έσοδα από εκμετάλλευση ακινήτων για την εταιρία, μειώθηκαν κατά 17% σε σχέση με την προηγούμενη χρήση, ενώ για τον Όμιλο κατά 30,00%.

Ο συντελεστής μικτού περιθωρίου από εκμετάλλευση ακινήτων παρέμεινε σταθερός και διαμορφώθηκε στα επίπεδα του 80,08% όπως και στη προηγούμενη χρήση για τον Όμιλο, ενώ μειώθηκε στα επίπεδα του 80% έναντι 82,71% στη προηγούμενη χρήση για την εταιρία.

Οι ζημιές προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των 0,46 εκ. € για το 2014 έναντι ζημιών 2,94 εκ. € το 2013 για τον Όμιλο, ενώ για την εταιρία οι ζημιές προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων διαμορφώθηκαν στο ποσό των 2,11 εκ. € για το 2014 έναντι 2,80 εκ. € το 2013.

Οι ζημιές προ φόρων διαμορφώθηκαν στο ποσό των 4,58 εκ. € για το 2014 έναντι 6,97 εκ. € το 2013 για τον Όμιλο, και στο ποσό των 7,57 εκ. € για το 2014 έναντι 5,15 εκ. € το 2013 για την εταιρία.

Επίσης η για άλλη μια χρονιά αρνητική αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας της επενδυτικής ακίνητης περιουσίας του Ομίλου επηρέασε αρνητικά το αποτέλεσμα κατά 2.205 χιλ ευρώ για τη χρήση 2014, έναντι αρνητικής επίδρασης στο αποτέλεσμα κατά 4.769 χιλ. ευρώ, τη χρήση 2013.

Σημειώνεται, ότι εάν στα αποτελέσματα προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων συνυπολογιστεί και το αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων, ο EBITDA της εταιρίας και του Ομίλου θα διαμορφωθεί θετικός ως ακολούθως :

	ΟΜΙΛΟΣ	ΕΤΑΙΡΙΑ
2014 :	1.784.087,01	88.210,20
2013 :	1.830.058,45	770.787,92

Επιπρόσθετα η Διοίκηση του Ομίλου στα πλαίσια του γενικότερου αρνητικού και ασταθούς οικονομικού κλίματος στην εγχώρια αγορά, ισχυροποίησε περισσότερο τους αμυντικούς της μηχανισμούς προσπαθώντας να περιορίσει κατά το δυνατόν το ύψος των λειτουργικών της δαπανών μέσω της εσωτερικής της αναδιοργάνωσης, της ενδυνάμωσης των εσωτερικών της διαδικασιών και τη μείωση του κόστους του προσωπικού της.

ΕΝΟΤΗΤΑ 3

Χρηματοοικονομικοί δείκτες

Για την πληρέστερη κατανόηση των πεπραγμένων της χρήσης 2014, παραθέτουμε κατωτέρω ορισμένους χρηματοοικονομικούς δείκτες για την κλειόμενη και την προηγούμενη χρήση όπου αποτυπώνεται σε γενικές γραμμές η εξέλιξη της χρηματοοικονομικής επίδοσης και θέσης του Ομίλου και της εταιρίας μας:

	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΙΑ	
	2014	2013	2014	2013
Δείκτες Αποδοτικότητας				
Καθαρά κέρδη προ φόρων / Πωλήσεις	-132,0%	-31,05%	-407,03%	-212,84%
Καθαρά κέρδη μετά φόρων / Πωλήσεις	-130,0%	-21,73%	-401,21%	-147,09%
Περιθώριο Μικτού Κέρδους	32,60%	34,43%	76,83%	68,47%
Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης				
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	6,71%	27,17%	6,54%	10,45%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Σύνολο ενεργητικού	93,29%	72,83%	93,46%	89,55%
Ίδια κεφάλαια / Σύνολο υποχρεώσεων	-33,39%	-19,81%	-33,62%	-21,14%
Κυκλοφορούν ενεργητικό / Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4,47%	21,79%	4,34%	8,24%

ΕΝΟΤΗΤΑ 4

Λοιπές πληροφορίες που απαιτούνται

Η Έδρα της μητρικής εταιρίας και μοναδική της εγκατάσταση βρίσκεται στο επί της οδού Πειραιώς 165 μισθωμένο ακίνητο.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014 γεγονότα, που να αφορούν τον Όμιλο και την Εταιρία, τα οποία θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των δημοσιευμένων οικονομικών καταστάσεων

Στο τέλος της τρέχουσας χρήσης δεν υπήρχαν μετοχές της μητρικής εταιρίας που να κατέχονται είτε από την ίδια είτε από άλλη επιχείρηση που περιλαμβάνεται στην ενοποίηση.

Επίσης στην έκθεσή μας θέλουμε να τονίσουμε τις προσπάθειες που κατέβαλαν οι εργαζόμενοι για την επίτευξη του ανωτέρω αποτελέσματος.

ΕΝΟΤΗΤΑ 5

Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμών, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στην χρηματοοικονομική απόδοση της εταιρίας.

Οι διαδικασίες για τη διαχείριση κινδύνων διεκπεραιώνονται από τις οικονομικές υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο.

Κίνδυνος αγοράς

Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η αξιοπιστία και η φερεγγυότητα του μισθωτή, η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του

ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις.

Οι παράγοντες αυτοί μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον οι διακυμάνσεις στο γενικότερο οικονομικό κλίμα ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την αγορά ακινήτων και κατ' επέκταση τη τιμή (εύλογη αξία) του ακινήτου του Ομίλου επιβαρύνοντας αρνητικά τις επιδόσεις του και τη χρηματοοικονομική του θέση.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του Ομίλου και της Εταιρίας εξ' αιτίας μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων, προκύπτει ότι μια μείωση 1% στις εύλογες αξίες των ακινήτων θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 277 χιλ για το έτος 2014 και κατά € 355 χιλ για το 2013, και της εταιρίας κατά € 277 χιλ για το έτος 2014 και κατά € 298 χιλ για το 2013.

Η Εταιρία και ο Όμιλος, επικεντρώνουν την επενδυτική τους δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα .

Επίσης σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του , αποτιμώνται κάθε έτος από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές.

Προμηθευτές – Αποθέματα

Η σύναψη εμπορικών συμφωνιών με σημαντικούς οίκους του εσωτερικού και εξωτερικού για τη προώθηση και σε ορισμένες περιπτώσεις την αποκλειστική διανομή των προϊόντων τους στην εγχώρια αγορά, υποχρεώνουν τον Όμιλο στη διατήρηση αποθεμάτων. Η διατήρηση αποθέματος έχει θετικά αποτελέσματα στην περίπτωση αύξησης των τιμών, ενώ επηρεάζει αρνητικά σε ενδεχόμενη πτώση τιμών.

Επιπλέον η αβεβαιότητα και το γενικότερο αρνητικό κλίμα της ελληνικής οικονομίας και ειδικότερα της αγοράς αυτοκινήτων, δημιούργησε ιδιαιτερότητες στην εμπορική πολιτική του συνόλου σχεδόν των ανταγωνιστικών εταιριών που προσέφεραν στην αγορά τα εμπορεύματά τους ακόμα και σε τιμές κάτω του κόστους με σκοπό τη βιωσιμότητά τους. Ο κίνδυνος αυτός που σχετίζεται με τη τελική διαμόρφωση του συντελεστή μικτού περιθωρίου κέρδους λαμβάνεται υπόψη από την διοίκηση κατά την λήψη των εμπορικών αποφάσεων.

Τόσο η μητρική όσο και οι θυγατρικές εταιρίες δεν έχουν κάποια αξιολογητή εξάρτηση από συγκεκριμένους προμηθευτές , δεδομένου ότι κανένας προμηθευτής δεν τις προμηθεύει με εμπορεύματα σε ποσοστό μεγαλύτερο του 11% των συνολικών τους αγορών.

Για την αντιμετώπιση του κινδύνου καταστροφής των αποθεμάτων λόγω φυσικών καταστροφών, κλοπών κλπ η εταιρία λαμβάνει όλα τα μέτρα π.χ. ασφάλιση, φύλαξη κλπ για την ελαχιστοποίηση του κινδύνου αυτού.

Κίνδυνος μεταβολής επιτοκίων

Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν τη χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το

κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημίες.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στη παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού της εταιρίας, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στη πραγματικότητα μεταβολή μιας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μια μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε το αποτέλεσμα προ φόρων του Ομίλου κατά € 541 χιλ για το 2014 και κατά € 754 χιλ για τη χρήση 2013, και της Εταιρίας κατά € 541 χιλ για το 2014 και κατά € 550 χιλ για τη χρήση 2013.

Πιστωτικός κίνδυνος

Πιστωτικός κίνδυνος, είναι ο κίνδυνος χρηματοοικονομικής ζημίας σε περίπτωση που κάποιος πελάτης ή συναλλασσόμενος με χρηματοοικονομικό μέσο δεν εκπληρώσει τις συμβατικές του υποχρεώσεις και προέρχεται κυρίως από απαιτήσεις από πελάτες και σε σημαντικά μικρότερο βαθμό από καταθέσεις και υπεραναλήψεις σε πιστωτικά ιδρύματα.

Η ραγδαία κλιμάκωση της οικονομικής κρίσης στην εγχώρια αγορά σε συνδυασμό με την μειωμένη ρευστότητα και την επιδεινούμενη πιστοληπτική ικανότητα των επιχειρήσεων, εγκυμονεί κινδύνους για τυχόν επισφάλειες και τη δημιουργία αρνητικών ταμιακών ροών για τον Όμιλο και την εταιρία.

Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του πιστωτικού κινδύνου, η διοίκηση εφαρμόζει μια σειρά μέτρων, όπως ο αποκλεισμός πελατών με εμφανή δείγματα επισφάλειας, η συνεχής παρακολούθηση και αξιολόγηση της χρηματοοικονομικής κατάστασης των πελατών της, η αυστηρή διατήρηση του συμφωνημένου χρόνου πίστωσης και η αυστηρή εξέταση της αξιοπιστίας και φερεγγυότητας των μισθωτών.

Λόγω της μεγάλης διασποράς που παρουσιάζει η πελατειακή βάση του Ομίλου, δεν υφίστανται κίνδυνοι εξάρτησης από μερίδα πελατών του, καθώς κανένας πελάτης δεν συμμετέχει με πάνω από 3% στον κύκλο εργασιών του.

Στην ημερομηνία κλεισίματος του ισολογισμού, η διοίκηση εξετάζοντας κάθε σχετική πληροφορία και ένδειξη, προχώρησε στο σχηματισμό ικανών προβλέψεων για τυχόν ανεπίδεκτες είσπραξης απαιτήσεις που ενδέχεται να προκύψουν στο μέλλον.

Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων συμπίπτουν με τις λογιστικές αξίες, ομοίως η μέγιστη έκθεση στο πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Δυνητικός πιστωτικός κίνδυνος υπάρχει και στα διαθέσιμα και στις ακρησιμοποιήτες εγκεκριμένες τραπεζικές πιστώσεις. Στις περιπτώσεις αυτές ο κίνδυνος μπορεί να προκύψει από την αδυναμία του αντισυμβαλλόμενου να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις του με την εταιρία. Για την ελαχιστοποίηση αυτού του κινδύνου, η εταιρία συναλλάσσεται μόνο με αναγνωρισμένα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα.

ΕΝΟΤΗΤΑ 6

Προοπτικές για το 2015

Η Ελληνική οικονομία βρίσκεται σε ύφεση από το 2009, ενώ για το 2015 προβλέπεται να είναι η πρώτη χρονιά με οριακή ανάπτυξη έπειτα από πέντε διαδοχικές χρονιές με μείωση του ΑΕΠ. Όπως εκτιμάται, το ΑΕΠ αναμένεται να αυξηθεί το 2015 οριακά πράγμα που δεν προβλέπεται να έχει θετικό αντίκτυπο στην πραγματική οικονομία, αύξηση δηλαδή της ζήτησης – μείωση της ανεργίας - αύξηση της ρευστότητας στην αγορά. Η συνεχιζόμενη λοιπόν αβεβαιότητα, το αυξανόμενο φορολογικό βάρος, η πτώση της ζήτησης και η μειωμένη ρευστότητα δεν δημιουργούν περιβάλλον ευνοϊκό για την επιχειρηματική δραστηριότητα.

Η χρηματοδότηση προς τον εγχώριο ιδιωτικό τομέα, αναμένεται να σημειώσει μηδενικούς ή και αρνητικούς ρυθμούς μεταβολής κατά το 2015.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω αρνητικών εξελίξεων ο Όμιλος τηρεί αμυντική στάση στοχεύοντας κυρίως στον εξορθολογισμό του υποδείγματος της επιχειρηματικής του λειτουργίας και της διαχείρισης του λειτουργικού του κόστους σε χαμηλά επίπεδα, για την ενίσχυση των ταμιακών του ροών και των οικονομικών του αποτελεσμάτων.

Βασική επιδίωξη του Ομίλου, μέσα στο δυσμενές οικονομικό περιβάλλον που έχει διαμορφωθεί τα τελευταία χρόνια και τις πραγματικά ακραίες συνθήκες έλλειψης ρευστότητας που επικρατούν στην ελληνική οικονομία, είναι μέσω της υλοποίησης συγκεκριμένων στόχων όπως η μείωση των αποθεμάτων, ο περιορισμός του χρόνου πίστωσης των πελατών του και η μείωση των λειτουργικών του δαπανών, να εξυπηρετήσει τις δανειακές του υποχρεώσεις, να εξασφαλίσει την απαραίτητη ρευστότητα για την ομαλή συνέχιση των δραστηριοτήτων του και η περαιτέρω μείωση του τραπεζικού δανεισμού .

Επίσης, η διοίκηση της εταιρίας, κατόπιν συνεννόησης με τις πιστώτριες τράπεζες, συνέταξε πενταετές επιχειρηματικό σχέδιο με τη βοήθεια εξωτερικής εταιρίας συμβούλων. Το σχέδιο αυτό έχει κατατεθεί και αναμένεται να συζητηθεί με τις τράπεζες. Η εταιρία εκτιμά ότι η αξία της ακίνητης περιουσίας της θα αυξηθεί σταδιακά σε βάθος χρόνου, με αποτέλεσμα την βελτίωση της οικονομικής της εικόνας. Επιπρόσθετα προσδοκούμε την ενοικίαση κάποιων ελεύθερων χώρων τα οποία σε συνδυασμό με την αύξηση των υφιστάμενων μισθώσεων θα βελτιώσει την ταμειακή ρευστότητα της εταιρίας. Τα πιο πάνω μας κάνουν αισιόδοξους για τη συνολική αναχρηματοδότηση των υποχρεώσεων της εταιρίας και την βιωσιμότητά της. Το δυσμενές κλίμα στην αγορά ακινήτων αναμένεται να διατηρηθεί και κατά τη διάρκεια του 2015. Ο Όμιλος και η εταιρία θα συνεχίσουν να διατηρούν αμυντική στάση με σκοπό την διατήρηση των καλών σχέσεων με τους πελάτες και την από κοινού δημιουργία αξίας..

Ο Όμιλος και η εταιρία έχοντας αποκτήσει ένα αξιόλογο όνομα στο χώρο μετά από αρκετά χρόνια επιτυχημένης παρουσίας, πιστεύουμε ότι αντιμετωπίζουν τις προκλήσεις του μέλλοντος με αισιοδοξία και σύμφωνα με τις προσδοκίες των πελατών, του προσωπικού και των μετόχων τους.

Κατόπιν των ανωτέρω, κύριοι Μέτοχοι, σας παρακαλούμε όπως εγκρίνετε τις Οικονομικές Καταστάσεις και απαλλάξετε το Διοικητικό Συμβούλιο και τους ελεγκτές από κάθε ευθύνη.

Αθήνα , 20 Απριλίου 2015

Ακριβές αντίγραφο από το βιβλίο πρακτικών του Διοικητικού Συμβουλίου

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος

ΕΜΜΑΝΟΥΗΛ ΙΩΑΝ. ΚΟΝΤΕΛΛΗΣ
ΑΔΤ ΑΙ 674432

Βεβαιώνεται ότι η έκθεση αυτή που αποτελείται από 8 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην έκθεση ελέγχου χρήσεως 2014 που χορήγησα στις 4 Ιουνίου 2015.

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ



Παναγιώτης Ι. Κοροβέσης
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 16071
Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.
μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Αρ Μ ΣΟΕΛ 125