



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

“AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για την έβδομη (7^η) Εταιρική χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

ΑΘΗΝΑΙ
ΑΥΓΟΥΣΤΟΣ 2019

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

“AMADEUS INVESTMENT PROPERTIES ANΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ”

για τα πεπραγμένα της έβδομης (7^η) Εταιρικής χρήσεως που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018

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 έβδομη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2018.

Εξέλιξη εργασιών και οικονομική θέση της Εταιρίας

Η χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2018 απετέλεσε την έβδομη (7^η) διαχειριστική χρήση της Εταιρίας.

Στην χρήση 2017 και σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920 και τα άρθρα 1 έως 5 του Ν. 2166/1993 και με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της 22 Νοεμβρίου 2017, αποφασίστηκε η με ισολογισμό μετασχηματισμού 30.06.2017 συγχώνευση με απορρόφηση των θυγατρικών εταιριών του ομίλου της ALPHA BANK, ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε, ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Τα κέρδη προ φόρων διαμορφώθηκαν στο ποσό των 2.845.125,80€ ευρώ έναντι ζημιών 3.194.966,36 ευρώ στην προηγούμενη χρήση λόγω της ενσωμάτωσης των αποτελεσμάτων των απορροφούμενων εταιριών ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ, ΑΕΠ Χαλανδρίου και Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε. από την 1.1.2018, ενώ στην χρήση 2017 τα αποτελέσματα αυτών αφορούν την περίοδο 20.12.2017 έως 31.12.2017(acquisition date 20.12.2017).

Το συνολικό ενεργητικό της εταιρίας ανήλθε σε 93.744.793,83 ευρώ έναντι 93.203.745,70 ευρώ στην προηγούμενη χρήση. .

Τα έσοδα από τις λειτουργικές μισθώσεις διαμορφώθηκαν στο ποσό των ευρώ 6.721.427,63 έναντι 919.643,52 ευρώ στην προηγούμενη χρήση, αυξημένα λόγω της ενσωμάτωσης σε ολόκληρη την χρήση του 2018 των μισθώσεων των ακινήτων των απορροφούμενων εταιριών.

Εντός της χρήσεως η εταιρεία προέβη στην πώληση του συνόλου των μετοχών της Alpha Αστικά Ακίνητα Α.Ε. μέσω του Χ.Α.Α. Από την εν λόγω πώληση προέκυψε κέρδος ύψους Ευρώ 6.745,61 και καταχωρήθηκε απευθείας στην Καθαρή Θέση της εταιρίας εντός της κλειόμενης χρήσεως.

Το σύνολο των λειτουργικών εξόδων της Εταιρίας αναλύεται ως εξής:

	<u>1.1-31.12.2018</u>	<u>1.1-31.12.2017</u>
Τακτικοί Ορκωτοί ελεγκτές	29.830,00	8.250,00
Λοιπές ελεγκτικές εργασίες	--	4.000,00
Μηχανικοί	5.800,00	10.010,00
Δικηγόροι	28.664,55	936,00
Συμβολαιογράφοι	--	17.284,00
Λοιποί Ελεύθεροι Επαγγελματίες	1.477,10	--
Ελεγκτές Νομαρχίας	392,68	1.570,72

Εταιρείες παροχής υπηρεσιών	185.514,73	15.720,00
ΕΝ.Φ.Ι.Α.	247.894,36	111.475,12
Φ.Π.Α.	40.632,16	20.421,89
Τέλος Επιτηδεύματος	1.000,00	1.000,00
Έξοδα κτήσεως ακινητοποιήσεων	--	--
Δημοτικοί Φόροι-Τέλη	17.274,44	796.333,60
Πρόβλεψη Εγγυήσεων μισθωμάτων	951.072,34	--
Κοινόχρηστες δαπάνες	169.846,44	110.469,73
Ενοίκια λειτουργικών μισθώσεων	219.727,31	246,72
Ασφάλιστρα	116.837,48	19.082,78
Συντήρηση Εξοπλισμού	375,00	--
Συντήρηση Κτιρίων	18.505,00	11.540,00
Έντυπα & Γραφική ύλη	1.498,42	39,79
Συνδρομές-Εισφορές	488,83	508,00
Νομικά έξοδα	--	3.909,47
Διάφορα έξοδα	5.408,18	1.014,82
Σύνολο	2.042.239,02	1.133.812,64

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

Αριθμοδείκτες οικονομικής διάρθρωσης

(ποσά σε €)	31.12.2018		31.12.2017	
Κυκλοφορούν ενεργητικό	13.952.075,06	=14,88%	7.877.611,47	= 8,45%
Σύνολο ενεργητικού	93.744.793,83		93.203.745,70	
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	79.792.718,77	=77,64%	85.326.134,23	=91,55%
Σύνολο ενεργητικού	93.744.793,83		93.203.745,70	

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

Ίδια κεφάλαια	92.084.256,14	=5,545,44%	91.522.749,47	=5,444,55%
Σύνολο υποχρεώσεων	1.660.537,69		1.680.996,23	

Ο παραπάνω δείκτης δείχνει την οικονομική αυτάρχεια της Εταιρίας.

Σύνολο υποχρεώσεων	1.660.537,69	=1,77%	1.680.996,23	= 1,80%
Σύνολο παθητικού	93.744.793,83		93.203.745,70	
Ίδια κεφάλαια	92.084.256,14	=98,22%	91.522.749,47	= 98,20%
Σύνολο παθητικού	93.744.793,83		93.203.745,70	

Οι παραπάνω δείκτες δείχνουν την δανειακή εξάρτηση της Εταιρίας.

Ίδια κεφάλαια	92.084.256,14	=115,40%	91.522.749,47	= 107,26%
Μη Κυκλοφορούν ενεργητικό	79.792.718,77		85.326.134,23	

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

$\frac{\text{Κυκλοφορούν ενεργητικό}}{\text{Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις}}$	$\frac{13.952.075,06}{335.491,99}$	$= 4.158,69\%$	$\frac{7.877.611,47}{1.313.638,63}$	$= 599,68\%$
---	------------------------------------	----------------	-------------------------------------	--------------

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

Κατεχόμενα χρεόγραφα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της χρεόγραφα.

Διαθέσιμο συνάλλαγμα

Η Εταιρία την 31^η Δεκεμβρίου 2018 δεν είχε στην κατοχή της συνάλλαγμα.

Ακίνητα

Οι επενδύσεις της εταιρείας σε ακίνητα περιλαμβάνουν :

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 95-97 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 10.904,88 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 4.140,00 τμ. και 823 θέσεων στάθμευσης.
- Οριζόντιες ιδιοκτησίες(μελλοντικό δικαίωμα υφούν) συνολικής έκτασης 13.990,00 τμ.

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίσθηκε σε € 12.048.000,00 (χρήση 2017: € 12.048.000,00).

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 920.897,03 (χρήση 2017 € 905.164,74).

- Οικόπεδο επί της οδού Λεωφόρος Κηφισίας 24 στο Αμαρούσιον Αττικής συνολικής έκτασης 9.440,00 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 3.182,00 τμ. και 204 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017, από την εταιρεία ΑΕΠ Αμαρούσιον ΙΙ Α.Ε. στην χρήση του 2017

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίσθηκε σε € 7.168.000,00 (χρήση 2017 € 7.168,00). Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας χρησιμοποιήθηκε η μέθοδος εισοδήματος.

Η Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 510.328,83 (χρήση 2017 € 507.167,04).

- Οικόπεδο επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλάνδρι Αττικής συνολικής έκτασης 17.372,00 τμ. και κτίρια εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 17.915,00 τμ. και 597 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017, από την εταιρεία ΑΕΠ Χαλανδρίου Α.Ε. στην χρήση του 2017.

Η ανωτέρω επένδυση αφορά το δικαίωμα χρήσης του κτιριακού συγκροτήματος επί οικοπέδου. Για το δικαίωμα αυτό, λήξεως 30 Νοεμβρίου 2051, η εταιρεία θα καταβάλλει προς τον ιδιοκτήτη ετήσιο μίσθωμα.

Στην χρήση 2018 το ετήσιο μίσθωμα ανήλθε σε € 219.210,35(χρήση 2017 € 210.344,15).

Το ως άνω μίσθωμα υπόκειται ετησίως στις προσαυξήσεις όπως προβλέπονται στο συμφωνητικό.

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίσθηκε σε € 37.700.000,00 (χρήση 2017: € 37.700,000,00).

Η Εταιρία υπομισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 4.261.155,00 (χρήση 2017 € 3.750.000,00).

- Οικόπεδο επί της οδού Μιχαλακοπούλου 48 στην Αθήνα Αττικής συνολικής έκτασης 1.882,50 τμ. και κτίριο εντός του ανωτέρω οικοπέδου επιφάνειας 6.411,00 τ.μ. και 206 θέσεων στάθμευσης.

Η Εταιρία απέκτησε το ανωτέρω ακίνητο μέσω της συγχώνευσης με απορρόφηση του Ν2166/1993 της 20.12.2017 από την εταιρεία Ωκεανός Α.Τ.Ο.Ε.Ε.

Η εύλογη αξία του ακινήτου της 31.12.2018 προσδιορίσθηκε σε € 15.860.000,00 (χρήση 2017: € 15.860,000,00).

Η Εταιρία μισθώνει το ανωτέρω ακίνητο και για τη χρήση 2018 προέκυψαν έσοδα από την εκμετάλλευσή του, € 1.029.046,77 (χρήση 2017 € 1.009.112,88).

Προβλέψεις

Εντός της χρήσεως σχηματίσθηκε από την εταιρεία πρόβλεψη ποσού 951.072,34€ που αφορούν εγγυήσεις μισθωμάτων που είχαν καταβληθεί στον προηγούμενο ιδιοκτήτη του ακινήτου επί της οδού Εθνικής Αντιστάσεως 89-91 στο Χαλάνδρι Αττικής, την εταιρεία «Μπάμπης Βωβός Διεθνής Τεχνική Α.Ε.»

.

Χρηματοοικονομικοί κίνδυνοι:

Τα κυριότερα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας αποτελούνται από απαιτήσεις και μετρητά. 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.

Ο κυριότερος κίνδυνος που προκύπτει από τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρίας είναι ο 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 22).

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

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 και αφαιρεθούν τα πιστωτικά κονδύλια της κατάστασης αποτελεσμάτων που δεν αποτελούν πραγματοποιημένα κέρδη (αρθρ.160 & αρθρ.161 του Ν.4548/2018). Ωστόσο, είναι επίσης δυνατή η παρέκλιση 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 της ύπαρξης ζημιών προηγούμενων χρήσεων θα προτείνει στην Γενική Συνέλευση των Μετόχων τη μη διανομή μερίσματος για τη χρήση 2018.

Περιβαλλοντικά ζητήματα: Η εταιρία δεν έχει δραστηριότητες οι οποίες να επηρεάζουν το περιβάλλον

Εργασιακά ζητήματα: Η εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση δεν απασχόλησε προσωπικό .

Εξέλιξη εργασιών - Προοπτικές

Η πορεία της Εταιρίας και η δραστηριοποίησή της κατά την επόμενη οικονομική χρήση σχετίζεται άμεσα με τη συνέχιση των μισθώσεων των ακινήτων της και την έγκαιρη είσπραξη τους.

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

Αναφορικά με την πρόβλεψη των 130.794,92€ (σημείωση 17) και σε συνέχεια της αίτησης υπαγωγής της εταιρείας στις διατάξεις του Ν.4555/2018 στις 21.12.2018, βεβαιώθηκε από τον Δήμο Αμαρουσίου στις 4.2.2019 η υπολλειπόμενη οφειλή που αφορούσε μόνο το ΤΑΠ της συγκεκριμένης περιόδου αξίας 6.583,57€. Η Εταιρεία

αποπλήρωσε την συγκεκριμένη οφειλή, τυγχάνοντας απαλλαγή για το υπόλοιπο ποσό αξίας 124.211,35€ με ισόποση αντιστροφή του λογαριασμού προβλέψεων στην χρήση 2019

Με απόφαση της Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 14.03.2019 το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά το ποσό των 15.500.000,00€, με ισόποση κεφαλαιοποίηση μέρους του αποθεματικού «διαφορά υπέρ το άρτιο» και την ταυτόχρονη έκδοση 155.000 νέων, κοινών ονομαστικών με δικαίωμα ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας € 100,00 εκάστη. Στη συνέχεια με απόφαση της ίδιας Έκτακτης Αυτόκλητης Καθολικής Γενικής Συνέλευσης της 14.03.2019 το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας μειώθηκε κατά ποσό 15.174.376,00 € μέσω της μείωσης της ονομαστικής αξίας της κάθε μετοχής της Εταιρείας από

Ευρώ εκατό € 100,00 σε € 44,00 και την καταβολή του ποσού που αντιστοιχεί στη μείωση -τοίς μετρητοίς- στους Μετόχους της Εταιρείας, κατά την αναλογία συμμετοχής τους στο μετοχικό της κεφάλαιο.

Στις 8/3/2019, οι δυο μέτοχοι της Εταιρείας, συμφώνησαν να μεταβιβάσουν έως τον Ιούνιο του 2019 το σύνολο αυτής στην Εταιρεία Mavani Holdings Ltd ή σε οποιαδήποτε θυγατρική του ομίλου της εν λόγω εταιρείας έναντι προσωρινού τιμήματος 91.180,00€. Στις 11/6/2019 η συναλλαγή ολοκληρώθηκε με την μεταβίβαση των μετοχών. Αναμένει ο προσδιορισμός του συμπληρωματικού τιμήματος της μεταβίβασης ο οποίος αναμένεται να ολοκληρωθεί εντός του μηνός Σεπτεμβρίου 2019.

Στις 3/6/2019 με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρείας, η επωνυμία της εταιρείας τροποποιήθηκε σε «Amadeus Investment Properties Ανώνυμος Εταιρεία» με την υπ'αρ. 1566761/23-07-2019 καταχώρηση στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (ΓΕΜΗ).

Δεν υπάρχουν άλλα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα, τα οποία να αφορούν την Εταιρεία και για τα οποία να επιβάλλεται σχετική αναφορά σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης (Δ.Π.Χ.Π.).

.

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 Εταιρείας από κάθε ευθύνη για τη χρήση αυτή.

.

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2019

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου

Aziz Francis

Κυπαρίσση Μαρία-Ελίζα