

**ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΕΩΣ
ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ**

«ΑΒΙΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

4^η ΕΤΑΙΡΙΚΗ ΧΡΗΣΗ 01^η ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΥ 2017 – 31^η ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΥ 2017

Ο Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος του Διοικητικού Συμβουλίου κ. Χριστόδουλος Βασιλακάκης θέτει προς έγκριση στην Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων της και την Έκθεση Διαχειρίσεως που καταρτίστηκε για την Τρίτη εταιρική χρήση 01.01.2017 - 31.12.2017.

I. ΑΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Η Εταιρεία ιδρύθηκε τον Ιούλιο του 2013 με σκοπό την δραστηριοποίηση στην Ελλάδα και στην αλλοδαπή στον κλάδο των ακινήτων και με κύριες δραστηριότητες που θα αφορούν στην αγορά, πώληση, εκμετάλλευση ακινήτων παντός είδους (οικοπέδων, αγροτεμαχίων, οικοδομών κ.ο.κ), κατασκευή, μετασκευή και αναμόρφωση ακινήτων, ανάληψη εργολαβιών και εκτέλεση πάσης φύσεως τεχνικών έργων, εκμετάλλευση σημάτων, διπλωμάτων ευρεσιτεχνίας, τρόπων κατασκευής σχεδίων και μεθόδων παραγωγής, αντιπροσώπευση συναφών οίκων της αλλοδαπής και τέλος ίδρυση ή συμμετοχή στην ίδρυση εταιρειών με συναφείς σκοπούς.

Τα οικονομικά μεγέθη της Εταιρείας κατά τις χρήσεις 2017 και 2016, παρατίθενται κατωτέρω:

Ποσά σε χιλ. €	Σημείωση	31/12/2017	31/12/2016
Κύκλος εργασιών		93	-
Κόστος πωληθέντων		-	-
Μεικτά αποτελέσματα		93	-
Έξοδα διοίκησης	5	(42)	(19)
Λοιπά λειτουργικά έσοδα/ (έξοδα)		(0)	0
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης		51	(19)
Χρηματοοικονομικά έξοδα		(0)	(0)
Κέρδη/(Ζημιές) προ φόρων		51	(19)
Φόρος εισοδήματος	6	(15)	4
Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		36	(15)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(20)	(7)
Φόρος επί των στοιχείων που δεν ανακατατάσσονται		6	2
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων		(14)	(5)
Συγκεντρωτικό συνολικό εισόδημα χρήσης		22	(20)

1. Λειτουργικά έξοδα

Τα λειτουργικά έξοδα της Εταιρείας αποτελούν τον κύριο παράγοντα διαμόρφωσης των αποτελεσμάτων δραστηριότητας της Εταιρείας και παρουσιάζονται στον πιο κάτω πίνακα:

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2017	31/12/2016	Μεταβολή ποσό	Μεταβολή %
Μισθώματα βάσει λειτουργικών μισθώσεων	6	6	0	0%
Λοιπές αμοιβές & έξοδα τρίτων	15	4	11	275%
Λοιπά	7	3	4	133%
Σύνολο	28	13	15	121%

2. Φόροι

Ποσά σε χιλ. €	31/12/2017	31/12/2016	Μεταβολή %
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα	16	(4)	-500%
Αναβαλλόμενη φορολογία που αναγνωρίστηκε στα λοιπά συνολικά εισοδήματα	(6)	(2)	200%
Σύνολο	9	(6)	-267%

Ο φόρος εισοδήματος για τη χρήση 2017 καθώς επίσης και για τη χρήση 2016 υπολογίσθηκε με συντελεστή 29%.

Η εταιρεία δεν έχει ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές από την ίδρυσή της.

Η εταιρεία δεν έχει υποκαταστήματα

II. ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΠΟΡΕΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

Η Εταιρεία έκανε έναρξη των εμπορικών δραστηριοτήτων της κατά την διάρκεια του 2017. Στόχος της Εταιρείας είναι η διαχείριση των επενδύσεων με προσοδοφόρο τρόπο και η απόκτηση νέων ακινήτων που αποτελούν επενδυτικές ευκαιρίες.

III. ΜΕΤΟΧΟΙ

Η «ΑΒΙΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» είναι θυγατρική κατά με ποσοστό 100% της εταιρίας «Avin Oil ABENEΠ», η οποία είναι ανώνυμη εταιρία, έχει συσταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Ν. 2190/1920, με έδρα στο Μαρούσι, Ηρώδου Αττικού 12Α, Τ.Κ. 151 24. Η AVIN OIL δραστηριοποιείται στον κλάδο των πετρελαιοειδών και η κύρια δραστηριότητα της αφορά την εμπορία προϊόντων πετρελαίου.

Πραγματοποιήθηκε αύξηση μετοχικού κεφαλαίου ύψους Ευρώ 1.800.000 τον Ιανουάριο του 2017. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 2.864.000 αποτελούμενο από 286.400 κοινές ονομαστικές μετοχές που δεν έχουν δικαίωμα σε σταθερό εισόδημα, ονομαστικής αξίας € 10,00 η κάθε μία. Οι μετοχές της Εταιρείας δεν διαπραγματεύονται σε καμία ενεργή χρηματιστηριακή αγορά.

IV. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΣΥΜΒΕΙ ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Δεν υπάρχουν γεγονότα τα οποία να επηρεάζουν σημαντικά την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία της Εταιρείας μέχρι την ημερομηνία σύνταξης του παρόντος.

V. ΚΥΡΙΕΣ ΠΗΓΕΣ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΑΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΩΝ ΕΚΤΙΜΗΣΕΩΝ

Η σύνταξη των Οικονομικών Καταστάσεων προϋποθέτει τη διενέργεια εκτιμήσεων και παραδοχών, που ενδέχεται να επηρεάσουν τα λογιστικά υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις για ενδεχόμενες απαιτήσεις και υποχρεώσεις όπως επίσης και το ύψος των εσόδων και εξόδων που αναγνωρίστηκαν. Η χρήση επαρκούς πληροφόρησης και η εφαρμογή υποκειμενικής κρίσης αποτελούν αναπόσπαστα στοιχεία για τη διενέργεια εκτιμήσεων σε αποτιμήσεις περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεις από παροχές στο προσωπικό, απομείωση αξίας απαιτήσεων, ανοιχτές φορολογικές υποχρεώσεις και εκκρεμείς δικαστικές υποθέσεις. Οι εκτιμήσεις κρίνονται σημαντικές αλλά μη δεσμευτικές. Τα πραγματικά μελλοντικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις.

Με δεδομένο ότι η Εταιρεία δεν έχει ακόμη δραστηριοποιηθεί εμπορικά, ο βαθμός αβεβαιότητας στις λογιστικές εκτιμήσεις της Διοίκησης κρίνεται αμελητέος, συνεπώς εκτιμάται ότι τα πραγματικά αποτελέσματα της εταιρείας συμπίπτουν με εκείνα των Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσεως.

VI. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

Η διοίκηση της Εταιρείας έχει αξιολογήσει τις επιπτώσεις στην διαχείριση οικονομικών κινδύνων που μπορεί να προκύψουν λόγω της γενικότερης κατάστασης του επιχειρηματικού περιβάλλοντος στην Ελλάδα. Γενικότερα όπως αναφέρεται και κατωτέρω στην διαχείριση των επιμέρους κινδύνων, δεν θεωρεί ότι τυχόν αρνητικές εξελίξεις στην Ελληνική οικονομία θα επηρεάσουν σημαντικά την ομαλή λειτουργία της Εταιρείας.

Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Η Εταιρεία εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους όπως κινδύνους αγοράς (κίνδυνο ταμειακών ροών και κίνδυνο τιμών), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας. Το γενικό πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική επίδραση της μεταβλητότητας των χρηματοπιστωτικών αγορών στη χρηματοοικονομική απόδοση της Εταιρείας.

Συνοπτικά, οι μορφές χρηματοοικονομικών κινδύνων που προκύπτουν αναλύονται παρακάτω:

(α) Κίνδυνος αγοράς

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ελληνική αγορά και οι συναλλαγές της διενεργούνται στο πρωτεύον νόμισμα του οικονομικού της περιβάλλοντος που είναι το Ευρώ. Συνεπώς η εταιρεία δεν είναι εκτεθειμένη σε συναλλαγματικό κίνδυνο.

(β) Κίνδυνος ταμειακών ροών

Η Εταιρεία λόγω του γεγονότος ότι δεν έχει τζίρο ακόμα, διαθέτει μετρητά τα οποία έχουν προκύψει από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου. Δεν συντρέχει λόγος δανεισμού και κίνδυνος από τη μεταβολή των επιτοκίων για την παρούσα χρήση.

(γ) Κίνδυνος τιμής

Δεν προκύπτει τέτοιος κίνδυνος για την εταιρεία αν ληφθεί υπόψιν και η δραστηριότητά της.

(δ) Πιστωτικός κίνδυνος

Αναφορικά με τον πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται από τις τοποθετήσεις των διαθεσίμων, επισημαίνεται ότι η Εταιρεία συνεργάζεται μόνο με χρηματοοικονομικούς οργανισμούς που έχουν υψηλό δείκτη πιστοληπτικής ικανότητας. Η Εταιρεία δεν έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Επιπλέον εφόσον δεν έχει τζίρο για τη χρήση του 2016, δεν διαθέτει πιστωτικό κίνδυνο από τους πελάτες της.

(ε) Κίνδυνος ρευστότητας

Δεν προκύπτει για την χρήση κίνδυνος ρευστότητας καθώς η εταιρεία δεν έχει ξεκινήσει την δραστηριότητά της και για την κάλυψη τυχόν αναγκών της χρησιμοποιεί τα διαθέσιμα από τις αυξήσεις μετοχικού κεφαλαίου που έχουν πραγματοποιηθεί.

VIII. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ - ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΘΕΜΑΤΑ

Η Εταιρεία δεν απασχολεί προσωπικό. Η οικονομική διαχείριση της Εταιρείας έχει ανατεθεί σε εξωτερικούς συνεργάτες.

Δεν υπάρχουν σημαντικά περιβαλλοντικά θέματα. Η Διοίκηση θεωρεί ότι δε συντρέχει καμία υποχρέωση της Εταιρείας για συμμόρφωση της με περιβαλλοντικές ρυθμίσεις, που να έχει επίπτωση στο χρηματοοικονομικό αποτέλεσμα της.

IX. ΒΑΣΙΚΟΙ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΕΙΚΤΕΣ

	2017	2016
Απόδοση Ενεργητικού (ROA) <u>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ενεργητικού	1,26%	-1,46%
Απόδοση Ιδίων Κεφαλαίων (ROE) <u>Καθαρά Κέρδη/(Ζημίες) μετά από φόρους</u> Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	1,27%	-1,47%
Κεφαλαιακή Διάρθρωση <u>Ίδια Κεφάλαια</u> Σύνολο Υποχρεώσεων	18960,00%	22588,55%
Αποδοτικότητα ιδίων Κεφαλαίων <u>Καθαρά αποτελέσματα (ζημίες) χρήσεως προ φόρων</u> Ίδια Κεφάλαια	1,79%	-1,81%

X. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕΤΑΞΥ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΩΝ ΜΕΡΩΝ

Οι συναλλαγές μεταξύ της Εταιρίας και των συνδεδεμένων μερών αναλύονται κατωτέρω.

<u>Ποσά σε χιλ Ευρώ</u>	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Πωλήσεις	Αγορές
Μητρική Εταιρεία (Avin Oil ABENEΠ)	0	1	0	7
Λοιπά συνδεδεμένα μέρη	115	0	93	0
	115	1	93	7

Παροχές προς τη διοίκηση

Δεν υπάρχουν παροχές προς την διοίκηση.

Συναλλαγές Διευθυντικών Στελεχών

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, απαιτήσεις ή/ και υποχρεώσεις μεταξύ της Εταιρείας και των διευθυντικών στελεχών.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & Δ/ΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΧΡ.Δ.ΒΑΣΙΛΑΚΑΚΗΣ

ΤΑ ΜΕΛΗ Δ.Σ.

Π.Ι. ΖΟΡΑΠΑΣ

Ν.ΑΝΤ. ΓΚΙΟΚΑΣ

Φ.Ν.ΜΑΛΕΡΓΟΣ

ΣΤ.Ι.ΜΑΓΕΙΡΑΣ