

Έκθεση Διαχείρισης

Επί των Οικονομικών Καταστάσεων της Αστήρ Παλάς Βουλιαγμένης ΑΞΕ για τη χρήση 2007

Κυρίες και κύριοι Μέτοχοι,

Υποβάλλουμε προς έγκριση τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, καταρτισμένες σύμφωνα με τα Διεθνή Λογιστικά Πρότυπα τα οποία η Εταιρεία υιοθέτησε από 1 Ιανουαρίου 2005, και αποτελούμενες από τον Ισολογισμό, τα Αποτελέσματα χρήσεως, την Κίνηση Ιδίων Κεφαλαίων, τις Ταμειακές Ροές και τις σημειώσεις επί των οικονομικών καταστάσεων της χρήσεως που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2007.

Το 2007 αποτέλεσε για την Εταιρεία έτος περαιτέρω αναδιαρθρώσεων και σημαντικών επενδύσεων. Η Εταιρεία συνέχισε την υλοποίηση μέρους του επενδυτικού της προγράμματος που θα προσδώσει μια ιδιαίτερη δυναμική εξέλιξης για τις επόμενες περιόδους. Η ανάπτυξη του τουρισμού στην Ελλάδα διατηρήθηκε στα περσινά επίπεδα καθώς σημειώθηκε αύξηση αφίξεων κατά 5.5% από αλλοδαπούς τουρίστες η οποία μεταφράστηκε σε 1% αύξηση των συνολικών συναλλαγματικών εσόδων του κράτους.

Η εξέλιξη των αποτελεσμάτων της Εταιρείας το 2008 προβλέπεται να είναι θετική καθώς οι νέες υποδομές αναμένεται να ωφελήσουν σημαντικά την απόδοση του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Επίσης η Εταιρεία πρόκειται να συνεχίσει την υλοποίηση του επενδυτικού της προγράμματος.

Στα πλαίσια των δραστηριοτήτων της και των επενδύσεων η Εταιρεία επικεντρώνεται στην διαφύλαξη και ανάδειξη περιβαλλοντικών και πολιτισμικών στοιχείων, τα οποία πηγάζουν από το ξενοδοχειακό συγκρότημα, αναβαθμίζοντας παράλληλα το ξενοδοχειακό προϊόν και ενισχύοντας την ποιότητα των παρεχόμενων υπηρεσιών.

Επενδύσεις

Η Εταιρεία, μέσα στο 2007, επένδυσε Ευρώ 11.1 εκατ. σε υπό κατασκευή ακινητοποιήσεις. Τα υπό εκτέλεση έργα τα οποία αναμένεται να ολοκληρωθούν εντός του προγραμματισμένου χρονοδιαγράμματος είναι η ανακαίνιση των καμπανών, του εστιατορίου πολυτελείας «CLUB HOUSE», της πλαζ «ASTIR BEACH» καθώς και η βελτίωση της πρόσψης του ξενοδοχείου «The Westin Athens» και άλλων γενικότερων λειτουργικών υποδομών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος. Σημειώνεται ότι η ανακαίνιση του ξενοδοχείου Αφροδίτη η οποία ξεκίνησε μέσα στο 2007 βρίσκεται σε πλήρη εξέλιξη.

Παράλληλα κατά την διάρκεια της κλειόμενης χρήσης, η Εταιρεία έθεσε σε ισχύ πρόγραμμα εθελούσιας εξόδου στο οποίο έλαβαν μέρος 81 εργαζόμενοι, καθώς και πρόγραμμα εθελούσιας αποχώρησης από το πρόγραμμα ομαδικής ασφάλισης της Εταιρείας με την Εθνική Ασφαλιστική στο οποίο έλαβαν μέρος 42 εργαζόμενοι. Τα προγράμματα αυτά ολοκληρώθηκαν με επιτυχία και το συνολικό κόστος της εθελούσιας εξόδου και αποχώρησης των εργαζομένων από το πρόγραμμα ομαδικής ασφάλισης ανήλθε σε Ευρώ 1.471 χιλ. και Ευρώ 820 χιλ. αντίστοιχα.

Οικονομικά αποτελέσματα

Κατά τη χρήση του 2007, ο κύκλος εργασιών ανήλθε σε Ευρώ 26.8 εκατ. έναντι Ευρώ 25.9 εκατ. το 2006, παρουσιάζοντας αύξηση κατά 3.2% και το μικτό αποτέλεσμα ανήλθε σε κέρδη ύψους Ευρώ 271 χιλ. έναντι ζημιών ύψους Ευρώ 1.051 χιλ. στο 2006. Το σύνολο των διανυκτερεύσεων των ξενοδοχείων «Arion Resort & SPA» και «The Westin Athens» στο 2007 ανήλθε σε 67.951 έναντι 49.265 στο 2006 αντικατοπτρίζοντας την αύξηση της πληρότητας και των εσόδων ανά διαθέσιμο δωμάτιο κατά 16 ποσοστιαίες μονάδες και κατά 33% αντίστοιχα. Βελτίωση κατά 78% παρουσίασε και το αποτέλεσμα του 2007 προ φόρων, τόκων, και αποσβέσεων το οποίο διαμορφώνεται σε ζημίες Ευρώ 2.5 εκατ. έναντι ζημιών Ευρώ 11 εκατ. στο 2006 ενώ τα καθαρά αποτελέσματα της χρήσεως διαμορφώνονται σε ζημίες Ευρώ 9.9 εκατ. έναντι ζημιών Ευρώ 13.2 εκατ. κατά την χρήση 2006. Επισημαίνεται επίσης ότι τα αποτελέσματα των δύο χρήσεων επηρεάστηκαν αρνητικά από έξοδα αναδιοργάνωσης και ότι η εξέλιξη των προαναφερθέντων μεγεθών παρατηρείται σε μία περίοδο περιορισμένης δυναμικότητας λόγω των έργων ανακαίνισης του ξενοδοχείου Αφροδίτης και των καμπανών του ξενοδοχειακού συγκροτήματος.

Διαχείριση κινδύνων

Η διαχείριση και ο έλεγχος κινδύνων αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της δέσμευσης της Εταιρείας να επιδιώκει την αποδοτικότερη εκμετάλλευση των επενδυμένων κεφαλαίων των μετόχων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Οι τιμολογήσεις της Εταιρείας γίνονται αποκλειστικά σε Ευρώ. Τα τιμολόγια τα οποία η Εταιρεία δέχεται σε ξένο νόμισμα είναι περιορισμένου ύψους ενώ η αγοραπωλησία συναλλάγματος για τις ταμειακές ανάγκες των πελατών γίνεται σε καθημερινή βάση και αφορά μικροποσά.

Πιστωτικός κίνδυνος

Η Εταιρεία έχει σαφή πιστωτική πολιτική που εφαρμόζει με συνέπεια. Το επίπεδο του πιστωτικού κινδύνου στο οποίο εκτίθεται η Εταιρεία παρακολουθείται και αξιολογείται σε συνεχή βάση ώστε η χορηγούμενη πίστωση να μην υπερβαίνει το ανά πελάτη πιστωτικό και χρονολογικό όριο. Δεν υπάρχει συγκέντρωση του πιστωτικού κινδύνου σε σχέση με τις απαιτήσεις από πελάτες, καθώς η εταιρεία έχει μεγάλο αριθμό πελατών και ο πιστωτικός κίνδυνος διασπείρεται.

Κίνδυνοι διακύμανσης επιτοκίων

Οι τοκοφόρες απαιτήσεις και υποχρεώσεις της Εταιρείας διασυνδέονται με επιτόκιο Euribor και ο κίνδυνος διακύμανσης επιτοκίων προκύπτει κυρίως μέσω του δανεισμού με κυμαινόμενο επιτόκιο. Η Εταιρεία δεν χρησιμοποιεί χρηματοοικονομικά παράγωγα. Η Εταιρεία παρακολουθεί την διακύμανση των επιτοκίων και δύναται σε κάθε περίπτωση να επαναπροσδιορίσει την τιμολογιακή της πολιτική σε περίπτωση υπέρμετρων αυξήσεων του χρηματοοικονομικού κόστους.

Κίνδυνος ρευστότητας

Η Εταιρεία διαχειρίζεται την ρευστότητα μέσω της συνεχούς παρακολούθησης ταμειακών ροών και της εξασφάλισης διαθεσίμων και χρηματοδότησης προς κάλυψη λειτουργικών καθώς και επενδυτικών εκροών. Η Εταιρεία έχει επιχειρηματικό σχέδιο βάσει του οποίου, εντός του 2008, θα ληφθούν μέτρα για την εξυπηρέτηση του επενδυτικού προγράμματος καθώς και των βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων.

Μερισματική πολιτική

Λόγω ζημιών, η Εταιρεία δεν θα διανείμει μέρισμα.

Οψιγενή γεγονότα

Στις 12 Φεβρουαρίου 2008, 19 Φεβρουαρίου 2008, 29 Φεβρουαρίου 2008 και 4 Μαρτίου 2008 η Εταιρεία άντλησε αντίστοιχα από την μητρική επενδυτικά δάνεια ύψους Ευρώ 1.7 εκατ. και Ευρώ 300 χιλ. και δάνεια κεφάλαιου κίνησης ύψους Ευρώ 2 εκατ. και Ευρώ 1 εκατ. Επίσης μεταγενέστερα της ημερομηνίας κλεισίματος του ισολογισμού μειώθηκε το περιθώριο επιτοκίου για τις χρηματοδοτήσεις κεφαλαίου κίνησης από 1.75% σε 1.50%.

Πληροφορίες σύμφωνα με το άρθρο 11α Ν. 3371/2005

Με το άρθρο 30 του νόμου 3461/106 Α' /30-5-2006 περί ενσωμάτωσης στο Εθνικό Δίκαιο της Οδηγίας 2004/25/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου, προστέθηκε το νέο άρθρο 11α' στον Ν.3371/2005. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό οι εταιρείες των οποίων οι μετοχές είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο υποχρεούνται να υποβάλουν επεξηγηματική έκθεση προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των Μετόχων τους με αναλυτικές πληροφορίες για συγκεκριμένα θέματα. Η παρούσα επεξηγηματική έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας περιέχει αναλυτικές πληροφορίες αναφορικά με τα ζητήματα της παρ. 1 του άρθρου 11α του Ν. 3371/2005.

Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε Ευρώ 127 800 χιλιάδες, διαιρούμενο σε 42 600 000 κοινές ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας Ευρώ 3.00 η κάθε μία. Δεν υπήρξε μεταβολή στον αριθμό των μετοχών σε σχέση με την 31η Δεκεμβρίου 2006. Οι μετοχές είναι εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στην Αγορά Αξιών του Χρηματιστηρίου Αθηνών.

Τα δικαιώματα των μετόχων της Εταιρείας που πηγάζουν από τη μετοχή της είναι ανάλογα με το ποσοστό του κεφαλαίου, στο οποίο αντιστοιχεί η καταβεβλημένη αξία της μετοχής. Κάθε μετοχή ενσωματώνει όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που προβλέπει ο Νόμος και το Καταστατικό της Εταιρείας, και ειδικότερα:

Το δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου στη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας.

Το δικαίωμα επί του μερίσματος από τα ετήσια ή τα κατά την εκκαθάριση κέρδη της Εταιρείας, το οποίο ανέρχεται σε ποσοστό 35% των καθαρών κερδών μετά από αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού ή 6% του καταβεβλημένου κεφαλαίου (και συγκεκριμένα το μεγαλύτερο από τα δύο ποσά) διανέμεται από τα κέρδη κάθε χρήσης στους μετόχους ως πρώτο μέρισμα, ενώ η χορήγηση πρόσθετου μερίσματος αποφασίζεται από τη Γενική Συνέλευση. Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα κάθε μετοχής καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο (2) μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου. Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση πέντε (5) ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

Το δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.

Το δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης (σύμφωνα με το άρθρο 35 του Καταστατικού της).

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρείας περιορίζεται στην ονομαστική αξία των μετοχών που κατέχουν.

Περιορισμοί στη μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρείας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος. Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ διατηρεί την υποχρέωση διατηρήσεως του 51% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας. *Σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Δ. 51/1992*

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ κατέχει ποσοστό συμμετοχής στην Εταιρεία ύψους 78,06%. Εκτός της συμμετοχής της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος Α.Ε. δεν υπάρχουν σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια του Π.Δ. 51/1992 με ποσοστό μεγαλύτερο άμεσα ή έμμεσα από 5% του συνολικού αριθμού των μετόχων της Εταιρείας.

Μετοχές παρέχουσες ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που παρέχουν στους κατόχους τους ειδικά δικαιώματα ελέγχου.

Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Δεν προβλέπονται στο καταστατικό της Εταιρείας περιορισμοί του δικαιώματος ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της.

Συμφωνίες μετόχων της Εταιρείας

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από τις μετοχές της. Ισχύει ο περιορισμός μεταβίβασης των μετοχών της Εταιρείας.

Κανόνες διορισμού και αντικατάστασης μελών Δ.Σ. και τροποποίησης καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Κ.Ν. 2190/1920.

Αρμοδιότητα του Δ.Σ. για την έκδοση νέων ή για την αγορά ιδίων μετοχών

1) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 1 στοιχ. β) του Κ.Ν. 2190/1920, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει το δικαίωμα, κατόπιν σχετικής απόφασης της Γενικής Συνέλευσης που υπόκειται στις διατυπώσεις δημοσιότητας του άρθρου 7β του Κ.Ν. 2190/1920, να αυξάνει το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας με την έκδοση νέων μετοχών, με απόφασή του που λαμβάνεται με πλειοψηφία τουλάχιστον των δύο τρίτων (2/3) του συνόλου των μελών του. Στην περίπτωση αυτή, και σύμφωνα με το άρθρο 5 του Καταστατικού της Εταιρείας, το μετοχικό κεφάλαιο μπορεί να αυξάνεται μέχρι το ποσό του κεφαλαίου που είναι καταβεβλημένο κατά την ημερομηνία που χορηγήθηκε στο Διοικητικό Συμβούλιο η εν λόγω εξουσία από τη Γενική Συνέλευση. Η ως άνω εξουσία του Διοικητικού Συμβουλίου μπορεί να ανανεώνεται από τη Γενική Συνέλευση για χρονικό διάστημα που δεν υπερβαίνει την πενταετία για κάθε ανανέωση.

2) Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 13 παρ. 9 του Κ.Ν. 2190/1920, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης μπορεί να θεσπισθεί πρόγραμμα διάθεσης μετοχών στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

και το προσωπικό, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς μετοχών κατά τους ειδικότερους όρους της απόφασης αυτής. Η απόφαση της Γενικής Συνέλευσης ορίζει, ιδίως, τον ανώτατο αριθμό μετοχών που μπορεί να εκδοθούν, ο οποίος βάσει του νόμου δεν μπορεί να υπερβαίνει το 1/10 των υφιστάμενων μετοχών, εάν οι δικαιούχοι ασκήσουν το δικαίωμα (option) αγοράς μετοχών, την τιμή και τους όρους διάθεσης των μετοχών στους δικαιούχους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, με απόφασή του, ρυθμίζει κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια, που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τη Γενική Συνέλευση, εκδίδει τα πιστοποιητικά δικαιώματος αγοράς μετοχών το μήνα Δεκέμβριο κάθε έτους και στη συνέχεια εκδίδει τις αντίστοιχες μετοχές στους δικαιούχους, που άσκησαν το δικαίωμά τους, αυξάνοντας αντίστοιχα το μετοχικό κεφάλαιο και πιστοποιώντας τη σχετική αύξηση αυτού.

3) Σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 5 έως 13 του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920, οι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών εταιρείες μπορούν, με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων τους, να αποκτούν ίδιες μετοχές μέσω του Χρηματιστηρίου Αθηνών μέχρι ποσοστού 10% του συνόλου των μετοχών τους, με σκοπό τη στήριξη της χρηματιστηριακής τιμής τους και με τους ειδικότερους όρους και διαδικασίες των ως άνω παραγράφων του άρθρου 16 του Κ.Ν. 2190/1920. Η Εταιρεία δεν έχει κάνει χρήση της ως άνω δυνατότητας που παρέχει ο Νόμος.

Σημαντικές συμφωνίες που τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής ελέγχου κατόπιν δημόσιας πρότασης

Η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ΑΕ διατηρεί την υποχρέωση διατηρήσεως του 51% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Συμφωνίες με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή ανώτερα διευθυντικά στελέχη της Εταιρείας

Η Εταιρεία διατηρεί το δικαίωμα καταγγελίας των συμβάσεων των εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των ανωτέρων διευθυντικών στελεχών.

Αθήνα, 27 Μαρτίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΥΣΤΡΑΤΙΟΣ-ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΑΡΑΠΟΓΛΟΥ