



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1^η Ιανουαρίου – 30^η Σεπτεμβρίου 2009

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (Δ.Λ.Π.34)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ		ΣΕΛΙΔΑ
I.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	3
II.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	4
III.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ	4
II.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	5
III.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ	5
IV.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	6
V.	ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	7
	ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	8
1.	Γενικές πληροφορίες.....	8
1.2	Δομή του Ομίλου.....	8
2.	Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	9
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	9
2.2	Ενοποίηση	9
2.3.	Νέα πρότυπα και διερμηνείες.....	9
3.	Πληροφόρηση κατά τομέα	10
4.	Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων	12
4.1	Επενδύσεις σε ακίνητα.....	12
4.2	Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	13
4.3	Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες	13
4.4	Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	14
4.5	Λοιπές απαιτήσεις.....	14
4.6	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	15
4.7	Μετοχικό Κεφάλαιο	15
4.8	Λοιπά Αποθεματικά	15
4.9	Αποτελέσματα εις νέο	15
4.10	Δάνεια	16
4.11	Προμηθευτές.....	16
4.12	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	17
4.13	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	17
4.14	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	17
4.15	Άλλα Έσοδα.....	17
4.16	Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	17
4.17	Φόροι Εισοδήματος	17
4.18.	Κέρδη ανά μετοχή	18
4.19.	Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη.....	18
4.20.	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	19
4.21.	Αμοιβή προσωπικού με δικαίωμα προαίρεσης αγοράς μετοχών της Εταιρίας.....	20
4.22	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.	20



I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

	Σημείωση	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρία</u>	
		30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.1	216.101	210.661	92.093	95.414
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	4.2	658	10.967	534	575
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		5.892	5.896	11	16
Επενδύσεις σε θυγατρικές	4.3	-	-	27.756	27.416
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	4.3	44.145	47.542	42.934	44.974
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4.4	1.057	810	215	165
Λοιπές απαιτήσεις		79	91	64	87
		267.932	275.967	163.607	168.647
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες		248	424	111	422
Λοιπές απαιτήσεις	4.5	12.002	11.761	53.678	57.540
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.6	4.378	10.684	3.964	9.751
		16.628	22.869	57.753	67.713
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		284.560	298.836	221.360	236.360
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.7	7.484	7.484	7.484	7.484
Υπέρ το άρτιο		19.633	19.633	19.659	19.659
Λοιπά αποθεματικά	4.8	4.887	4.610	6.679	6.576
Αποτελέσματα εις νέο	4.9	61.830	67.944	31.031	33.119
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		93.834	99.671	64.853	66.838
Δικαιώματα Μειοψηφίας		1.170	1.363	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		95.004	101.034	64.853	66.838
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	4.10	118.278	120.388	104.922	106.688
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		20.459	22.869	8.340	9.703
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους		83	52	83	52
Προβλέψεις		312	554	280	551
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		17.501	18.175	17.151	17.859
		156.633	162.038	130.776	134.853
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	4.11	7.440	8.872	3.313	7.521
Τρέχων φόρος εισοδήματος		-	1	-	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	4.10	23.343	24.928	20.099	24.928
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.12	2.140	1.963	2.319	2.220
		32.923	35.764	25.731	34.669
Σύνολο υποχρεώσεων		189.556	197.802	156.507	169.522
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		284.560	298.836	221.360	236.360



II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Σημείωση	01/01- 30/09/2009	01/01- 30/09/2008	01/07- 30/09/2009	01/07- 30/09/2008
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.13	6.153	2.104	2.070	682
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.491	433	470	113
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		17	829	6	-
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.1	(5.937)	4.192	(663)	109
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.14	(3.297)	(437)	(1.035)	(127)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(824)	(949)	(232)	(386)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(80)	(41)	(44)	(17)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(3.665)	(2.683)	(742)	(976)
Άλλα έσοδα	4.15	1.333	34	233	4
Λειτουργικά κέρδη / ζημίες		(4.809)	3.482	63	(598)
Έσοδα από τόκους		173	695	33	148
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.16	(5.346)	(3.604)	(1.341)	(1.756)
Αύξηση αξίας επενδύσεων σε συγγ. εταιρίες	4.3	1.364	704	446	453
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		(8.618)	1.277	(799)	(1.753)
Φόρος εισοδήματος	4.17	2.394	1.298	522	2.366
Καθαρό κέρδος/ ζημία περιόδου		(6.224)	2.575	(277)	613
<i>Τα καθαρά κέρδη περιόδου κατανέμονται σε:</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(6.216)	2.563	(273)	597
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(8)	12	(4)	16
		(6.224)	2.575	(277)	613
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	4.18	(0,4153)	0,1712	(0,0183)	0,0399

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου		(6.224)	2.575	(277)	613
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία		247	(3.424)	(54)	(909)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		247	(3.424)	(54)	(909)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους		(5.977)	(849)	(331)	(296)
<i>Κατανέμονται σε</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(5.992)	(515)	(324)	(639)
Δικαιώματα Μειοψηφίας		15	(334)	(7)	343
		(5.977)	(849)	(331)	(296)



II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Σημείωση	01/01- 30/09/2009	01/01- 30/09/2008	01/07- 30/09/2009	01/07- 30/09/2008
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.676	2.113	878	690
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		33	433	-	109
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων		17	829	6	-
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.1	(676)	4.188	-	110
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα		(267)	(437)	(86)	(127)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(815)	(949)	(229)	(386)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και αϋλων περιουσιακών στοιχείων		(35)	(41)	(13)	(17)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα		(2.695)	(2.617)	(593)	(962)
Άλλα έσοδα	4.13	219	34	13	4
Λειτουργικά κέρδη / ζημιές		(1.543)	3.553	(24)	(579)
Έσοδα από τόκους		170	684	33	141
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.14	(4.815)	(3.251)	(1.186)	(1.602)
Έσοδα από μερίσματα		2.721	-	75	-
Κέρδος/ Ζημία προ φόρων		(3.467)	986	(1.102)	(2.040)
Φόρος εισοδήματος	4.15	1.379	1.078	284	2.177
Καθαρό κέρδος/ ζημία περιόδου		(2.088)	2.064	(818)	137

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΙΑΣ

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) περιόδου	(2.088)	2.064	(818)	137
Λοιπά συνολικά έσοδα				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	50	(423)	(12)	(182)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους	50	(423)	(12)	(182)
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	(2.038)	1.641	(830)	(45)



IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

Ο ΟΜΙΛΟΣ

	ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ					Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής	Δικ / τα Μειο ψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαί ων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθε ματικά	Διαθ. προς πώληση- Αποθεματι κό εύλογων αξιών	Αποτε λέσματα εις νέο			
Υπόλοιπα 01/01/2008	7.484	19.659	6.557	378	51.068	85.146	2.176	87.322
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(3.078)	2.563	(515)	(334)	(849)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας			1.017			1.017	(1.017)	-
-Έξοδα έκδοσης μετοχών		(26)				(26)	(3)	(29)
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			221			221		221
Μερίσματα					(2.994)	(2.994)		(2.994)
Υπόλοιπα 30/09/2008	7.484	19.633	7.795	(2.700)	50.637	82.849	822	83.671
Υπόλοιπα 01/01/2009	7.484	19.633	7.938	(3.328)	67.944	99.671	1.363	101.034
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				224	(6.216)	(5.992)	15	(5.977)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας					102	102	(208)	(106)
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			53			53		53
Υπόλοιπα 30/09/2009	7.484	19.633	7.991	(3.104)	61.830	93.834	1.170	95.004

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση- Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2008	7.484	19.659	6.395	383	47.944	81.865
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα	-	-		(423)	2.064	1.641
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			221			221
Μερίσματα πληρωθέντα					(2.994)	(2.994)
Υπόλοιπα 30/09/2008	7.484	19.659	6.616	(40)	47.014	80.733
Υπόλοιπα 01/01/2009	7.484	19.659	6.759	(183)	33.119	66.838
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				50	(2.088)	(2.038)
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους			53			53
Υπόλοιπα 30/09/2009	7.484	19.659	6.812	(133)	31.031	64.853



V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρία</u>	
	01/01- 30/09/2009	01/01- 30/09/2008	01/01- 30/09/2009	01/01- 30/09/2008
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	(8.618)	1.277	(3.467)	986
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	80	41	36	41
Προβλέψεις	84	242	84	242
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	4.383	(6.421)	(2.232)	(5.701)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.346	3.604	4.815	3.251
<i>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	210	(2.398)	3.952	(2.380)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(2.666)	(3.884)	(5.122)	(5.076)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.879)	(2.747)	(4.504)	(2.547)
Καταβεβλημένοι φόροι	(12)	(1.007)	(11)	(977)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(6.072)	(11.293)	(6.449)	(12.161)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	(340)	(45.979)	(340)	(51.295)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(3.833)	(31.819)	(34)	(18.473)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	4.746	16.080	4.746	16.035
Τόκοι εισπραχθέντες	167	671	164	660
Μερίσματα εισπραχθέντα	2.721	-	2.721	-
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	3.461	(61.047)	7.257	(53.073)
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	9.809	71.183	6.909	62.483
Εξοφλήσεις δανείων	(13.335)	(4.011)	(13.335)	(4.011)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(169)	(75)	(169)	(75)
Μερίσματα πληρωθέντα	-	(2.994)	-	(2.994)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(3.695)	64.103	(6.595)	55.403
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(6.306)	(8.237)	(5.787)	(9.831)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	10.684	22.435	9.751	22.326
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	4.378	14.198	3.964	12.495



ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2009

1. Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η "Εταιρία") είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Αριθμό Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29, ιδρύθηκε το 1991 και έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισίας αριθμό 116 και Δαβάκη 1, στους Αμπελόκηπους Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.pasal.gr. Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 30/09/2009 και 31/12/2008, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	30/09/2009		Μέθοδος ενοποίησης
			Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
REMBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		96,03%	Ολική ενοποίηση
PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD	Σερβία	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση
TRASTOR A.E.E.A.Π. (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.)	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%		Καθαρή Θέση
31/12/2008					
Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος ενοποίησης
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε..	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS L.T.D	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
REMBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		94%	Ολική ενοποίηση
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		94%	Ολική ενοποίηση
PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD	Σερβία	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση
ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%		Καθαρή Θέση

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων

Οι Λογιστικές Πολιτικές που τηρήθηκαν για την σύνταξη αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές Παραδοχές, οι Εκτιμήσεις και οι μέθοδοι υπολογισμού που έχουν υιοθετηθεί από την Διοίκηση, είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2008. Με δεδομένο ότι οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις είναι συνοπτικές, για την ορθή κατανόησή τους και την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων, πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις τελευταίες ετήσιες (31.12.2008).

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καλύπτουν την Εταιρία και τις θυγατρικές της (ο Όμιλος). Θυγατρικές εταιρίες είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από την PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, είτε με την κατοχή της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση, είτε με την εξάρτησή της από την τεχνογνωσία που παρέχει ο Όμιλος.

Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία που αποκτάται ο έλεγχος μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται ο έλεγχος.

Συγγενείς εταιρίες είναι εκείνες οι εταιρίες επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν ως θυγατρικές. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν την αναλογία του Ομίλου επί των κερδών και των ζημιών των συγγενών εταιριών, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τη σημαντική επιρροή μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται η επιρροή αυτή. Όταν η αναλογία του Ομίλου επί των ζημιών της συγγενούς εταιρίας υπερβαίνει την απεικονιζόμενη λογιστική αξία της επένδυσης, η λογιστική αξία της επένδυσης μειώνεται στο μηδέν και παύει η αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός αν ο Όμιλος έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις της συγγενούς εταιρίας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

Τα διεταιρικά υπόλοιπα και οι διεταιρικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από διεταιρικές συναλλαγές και δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη (σε επίπεδο Ομίλου), απαλείφονται κατά τη σύνταξη των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρίας στις ενοποιούμενες θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

Στις οικονομικές καταστάσεις της μητρικής, οι συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσης μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

2.3. Νέα πρότυπα και διερμηνείες

Αναθεωρημένο Δ.Π.Χ.Α. 3 «Επιχειρηματικές Συνενώσεις», με ισχύ για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009, με σημαντικές αλλαγές σε σχέση με το προηγούμενο Δ.Π.Χ.Α. 3, που αφορούν την επιμέτρηση των δικαιωμάτων άνευ ελέγχου για τα οποία υπάρχει πλέον η επιλογή να επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την απόκτηση, την εξοδopoίηση του κόστους που σχετίζεται άμεσα με την απόκτηση, και την αναγνώριση στην κατάσταση αποτελεσμάτων, του αποτελέσματος από την επανεπιμέτρηση του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που ταξινομήθηκε ως υποχρέωση. Το πρότυπο αυτό θα εφαρμοσθεί από τον όμιλο και την εταιρία από την 01.01.2010.

Αναθεωρημένο Δ.Λ.Π. 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις», με ισχύ για ετήσιες λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009. Με βάση το αναθεωρημένο πρότυπο, οι συναλλαγές με τους μετόχους που δεν ασκούν έλεγχο αναγνωρίζονται στην καθαρή θέση εφόσον δεν καταλήγουν σε απώλεια του ελέγχου της θυγατρικής. Σε περίπτωση απώλειας του ελέγχου τυχόν εναπομένον τμήμα της επένδυσης επιμετρείται σε εύλογη αξία και το κέρδος ή η ζημία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Το εν λόγω πρότυπο θα εφαρμοσθεί από τον όμιλο και την εταιρία από την 01.01.2010. Τον Μάιο του 2008 το Δ.Λ.Π 27 τροποποιήθηκε επίσης, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2009, για να διευκρινίσει ότι όταν μία επένδυση σε θυγατρική λογιστικοποιείται σύμφωνα με το Δ.Λ.Π. 39 και ταξινομηθεί ως κατεχόμενη για πώληση σύμφωνα με το Δ.Π.Χ.Α. 5, το Δ.Λ.Π. 39 συνεχίζει να εφαρμόζεται. Η τροποποίηση αυτή δεν αναμένεται να έχει επίδραση, διότι οι επενδύσεις σε θυγατρικές στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις επιμετρώνται στο κόστος κτήσεως.

Τροποποιημένο Δ.Π.Χ.Α. 5 «Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται για Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι το σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μιας θυγατρικής στην οποία χάνεται ο έλεγχος, χαρακτηρίζονται ως κατεχόμενα για πώληση. Ο Όμιλος και η Εταιρία, θα εφαρμόσουν την τροποποίηση άμεσα, αν συντρέξει περίπτωση.

Διερμηνεία 17 «Διανομές Μη Ταμιακών Περιουσιακών Στοιχείων σε Ιδιοκτήτες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.07.2009. Η διερμηνεία ορίζει, ότι η υποχρέωση για διανομή μη ταμιακών περιουσιακών στοιχείων σε ιδιοκτήτες, επιμετρείται σε εύλογη αξία κατά την ημερομηνία που η διανομή εγκρίνεται από το αρμόδιο όργανο. Στο τέλος κάθε περιόδου αναφοράς και κατά την ημερομηνία διακανονισμού, τυχόν διαφορά μεταξύ εύλογης

αξίας του περιουσιακού στοιχείου που δίδεται και της υποχρέωσης για διανομή, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Η διερμηνεία αυτή δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

Διερμηνεία 18 «Μεταβιβάσεις Περιουσιακών Στοιχείων από Πελάτες», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.07.2009. Η διερμηνεία ασχολείται με τα θέματα λήψης ενσωμάτων παγίων από πελάτες, με σκοπό την σύνδεσή τους με δίκτυο ή την παροχή προς αυτούς, συνεχούς πρόσβασης σε αγαθά ή υπηρεσίες, ή για αμφότερα. Η διερμηνεία δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

[«Διάφορες Τροποποιήσεις σε Πρότυπα και Διερμηνείες» που εκδόθηκαν τον Απρίλιο του 2009, στα πλαίσια της συνεχούς βελτίωσης των Δ.Π.Χ.Α. _Οι εν λόγω τροποποιήσεις έχουν διάφορες ημερομηνίες ισχύος, κυρίως για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2010 και δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

Αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 24 «Γνωστοποιήσεις Συνδεδεμένων Μερών» τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2011. Το νέο πρότυπο απλοποίησε τον ορισμό των συνδεδεμένων μερών και έδωσε κάποιες εξαιρέσεις γνωστοποιήσεων για τις οντότητες που συνδέονται με το κράτος. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της εταιρείας και του ομίλου.

«Δ.Π.Χ.Α. 9 Χρηματοοικονομικά Στοιχεία» που εκδόθηκε τον Νοέμβριο του 2009 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 01.01.2013. Το νέο πρότυπο αποτελεί το πρώτο βήμα για την αντικατάσταση του Δ.Λ.Π. 39 και προβλέπει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ταξινομούνται βάσει του επιχειρηματικού μοντέλου για την διαχείρισή τους και επιμετρώνται είτε στην εύλογη αξία είτε στο αποσβέσιμο κόστος κτήσεως. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στον όμιλο και την εταιρεία.

Στην τρέχουσα περίοδο ο όμιλος και η εταιρεία εφάρμοσαν για πρώτη φορά:

(α) Το τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» το οποίο πέραν των διαφορετικών τίτλων και της διαφορετικής παρουσίασης της κατάστασης αποτελεσμάτων δεν είχε άλλη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις. Η εφαρμογή έγινε αναδρομικά.

(β) Το τροποποιημένο Δ.Λ.Π. 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» βάσει του οποίου οι υπό κατασκευή επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία τους. Η εφαρμογή έγινε από 01.01.2009 και η επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις αναφέρεται στην σημείωση 4.1

(γ) Το νέο Δ.Π.Χ.Α. 8 Λειτουργικοί Τομείς το οποίο δεν είχε ουσιώδη διαφοροποίηση σε σχέση με τους τομείς που παρουσιάζονταν βάσει του Δ.Λ.Π. 14.

Οι τροποποιήσεις του Δ.Π.Χ.Α. 7 «Βελτιώσεις στις Γνωστοποιήσεις για τα Χρηματοοικονομικά Στοιχεία», που εκδόθηκε τον Μάρτιο του 2009 με ισχύ για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2009 και περιλαμβάνει τροποποιήσεις σχετικά με την ένταξη και παρουσίαση των επιμετρήσεων σε εύλογη αξία, σε τρία επίπεδα ιεράρχησης (Επίπεδο 1, όπου γίνεται χρήση δημοσιευμένων τιμών, Επίπεδο 2 όπου γίνεται χρήση δεδομένων που προκύπτουν από παρατηρήσιμες τιμές στην αγορά και Επίπεδο 3, όπου χρησιμοποιούνται δεδομένα που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμες στην αγορά τιμές) και κάποιες πρόσθετες γνωστοποιήσεις σχετικά με τον κίνδυνο ρευστότητας, θα εφαρμοσθεί στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2009 και δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του ομίλου και της εταιρείας.

3. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο όμιλος έχει τρεις τομείς:

- Εμπορικά ακίνητα (καταστήματα – εμπορικά κέντρα)
- Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)
- Οικιστικά ακίνητα (κατοικίες)

Οι λογιστικές πολιτικές για τους λειτουργικούς τομείς είναι ο ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων οικονομικών καταστάσεων.

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετρώνται στην βάση του αποτελέσματος, κέρδους ή ζημίας προ αποσβέσεων, λοιπών εσόδων, εσόδων από τόκους και φόρου εισοδήματος και δίχως να λαμβάνονται υπόψη τα διοικητικά έξοδα που είναι επουσιώδη.

Οι διατομεακές πωλήσεις τιμολογούνται με τις τιμές που ισχύουν και για τους εκτός ομίλου πελάτες, με την εξαίρεση μεταβίβασης ακινήτων σε θυγατρικές εταιρίες ειδικού σκοπού (SPV) που γίνονται μόνο για φορολογικούς λόγους.

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο (CODM) διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields)

Δεν υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές στα περιουσιακά στοιχεία των τομέων σε σχέση με την 31/12/2008.


Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/09/2009

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	6.636	1.008	-	7.644
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(6.684)	716	31	(5.937)
Άλλα έσοδα	1.333	-	-	1.333
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	17	-	-	17
Σύνολο	1.302	1.724	31	3.057
Έξοδα τομέων	(7.590)	(138)	(58)	(7.786)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.151)	(195)	-	(5.346)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(11.439)	1.391	(27)	(10.075)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(80)
Μη κατανεμόμενα έσοδα				-
Έσοδα από τόκους				173
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες				1.364
Κέρδη / ζημιές προ φόρων				(8.618)
Φόρος εισοδήματος				2.394
Καθαρά κέρδη / (ζημιές)				(6.224)
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	181.255	27.486	7.360	216.101
Μη κατανεμημένα στοιχεία				68.459
Σύνολο				284.560
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	154.165	6.306	1.609	162.080
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				27.476
Σύνολο				189.556

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/09/2008

30/09/2008	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.027	510	-	2.537
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.143	-	49	4.192
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	829	-	-	829
Σύνολο	6.999	510	49	7.558
Έξοδα τομέων	(3.918)	(122)	(29)	(4.069)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.251)	(353)	-	(3.604)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(170)	35	20	(115)
Μη κατανεμημένα λειτουργικά έξοδα				(41)
Μη κατανεμημένα έσοδα				34
Έσοδα από τόκους				695
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες				704
Κέρδη προ φόρων				1.277
Φόρος εισοδήματος				1.298
Καθαρά κέρδη				2.575
Περιουσιακά στοιχεία 30/09/08				
Στοιχεία τομέων	131.359	8.511	7.580	147.450
Μη κατανεμημένα στοιχεία				72.610
Σύνολο				220.060
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	122.845	6.457	1.563	130.865
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				5.524
Σύνολο				136.389

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά όπου είναι εγκατεστημένα και τα περιουσιακά του στοιχεία.



Πελάτες που ξεπερνούν το 10% των εσόδων (μισθώματα και έσοδα παροχής υπηρεσιών από εξωτερικούς πελάτες): SATO A.E. ποσοστό 27,2% των συνολικών εσόδων το Εννιάμηνο 2009 και 90,3% το Εννιάμηνο 2008.

4. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων

4.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	210.661	114.694	95.414	107.163
Αγορές νέων παγίων	2.530	31.017	-	25.500
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	11.536	38.016	44	38.016
Προσθήκες νέας θυγατρικής	-	12.886	-	-
Πωλήσεις	(2.689)	(15.185)	(2.689)	(76.740)
Μεταβολές εύλογης αξίας	(5.937)	29.233	(676)	1.475
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	216.101	210.661	92.093	95.414

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης). Η τελευταία εκτίμηση των ακινήτων του Ομίλου έγινε στις 30.06.09 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρία Savills). Ειδικότερα στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του α και γ τριμήνου κάθε έτους οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι συνθήκες της αγοράς οι οποίες δεν έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά από την ημερομηνία της τελευταίας αποτίμησης, δεν απεικονίζονται μεταβολές στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που υπήρχαν κατά την 30.06.09.

Τον Απρίλιο του 2009, η Εταιρία πούλησε ένα ακίνητο επί της Λ. Γεωργικής Σχολής στην Πυλαία Θεσσαλονίκης έναντι συνολικού τιμήματος €2.700 χιλ. Τα δεδομένα της πώλησης παρουσιάζονται στον κατωτέρω πίνακα.

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	30/09/2009
Συνολικά έσοδα από πώληση	2.700
Μείον:	
Αξία κτήσεως	1.080
Πραγματοποιημένα κέρδη	1.620
Κέρδη που έχουν αναγνωρισθεί από την επιμέτρηση σε εύλογη αξία έως την 31/12/2008	1.609
Κέρδη που αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της περιόδου	11

Το ποσό της μεταφοράς στα επενδυτικά ακίνητα αντιπροσωπεύει το υπό κατασκευή ακίνητο επί της Λ. Αλίμου 30. Σύμφωνα με την τροποποίηση του ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα» και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματες ακινητοποιήσεις», ακίνητα που είναι υπό κατασκευή για μελλοντική χρήση ως επενδυτικά ακίνητα εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΛΠ 40. Οι μεταβολές της εύλογης αξίας αφορούν την αναπροσαρμογή του εν λόγω ακινήτου στην εύλογη αξία.

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 162.210 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 99.716 χιλ.

-Ο Όμιλος δεν έχει συμβατικές υποχρεώσεις για τις επισκευές και συντηρήσεις των επενδυτικών του ακινήτων.



4.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια στοιχεία του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός		
31.12.07				
Αξία κτήσεως	303	519	11.341	12.163
Σωρευμένες αποσβέσεις	(13)	(182)	-	(195)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2007	290	337	11.341	11.968
01.01-30.09.2008				
Υπόλοιπο έναρξης	290	337	11.341	11.968
Προσθήκες	-	27	19.812	19.839
Αποσβέσεις περιόδου	(19)	(18)	-	(37)
Αναπόσβεστη αξία 30.09.2008	271	346	31.153	31.770
31.12.08				
Αξία κτήσεως	304	327	10.666	11.297
Σωρευμένες αποσβέσεις	(40)	(290)	-	(330)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	264	37	10.666	10.967
01.01-30.09.2009				
Υπόλοιπο έναρξης	264	37	10.666	10.967
Προσθήκες	-	138	1.165	1.303
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(11.536)	(11.536)
Αποσβέσεις περιόδου	(19)	(57)	-	(76)
Αναπόσβεστη αξία 30.09.2009	245	118	295	658

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Η ΕΤΑΙΡΙΑ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός		
31.12.07				
Αξία κτήσεως	303	519	11.341	12.163
Σωρευμένες αποσβέσεις	(13)	(182)	-	(195)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2007	290	337	11.341	11.968
01.01-30.09.2008				
Υπόλοιπο έναρξης	290	337	11.341	11.968
Προσθήκες	-	27	10.987	11.014
Αποσβέσεις περιόδου	(19)	(18)	-	(37)
Αναπόσβεστη αξία 30.09.2008	271	346	22.328	22.945
31.12.08				
Αξία κτήσεως	304	255	274	833
Σωρευμένες αποσβέσεις	(40)	(218)	-	(258)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2008	264	37	274	575
01.01-30.09.2009				
Υπόλοιπο έναρξης	264	37	274	575
Προσθήκες	-	3	31	34
Μεταφορές σε επενδύσεις σε ακίνητα	-	-	(44)	(44)
Αποσβέσεις περιόδου	(19)	(12)	-	(31)
Αναπόσβεστη αξία 30.09.2009	245	28	261	534

4.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές και συγγενείς εταιρείες

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 30/09/2009 και 31/12/2008 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	30/09/2009		31/12/2008	
	Θυγατρικές	Συγγενείς	Θυγατρικές	Συγγενείς
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	27.416	44.974	2.798	2.570
Προσθήκες	-	-	70	42.404
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	340	-	24.548	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου συγγενών	-	(2.040)	-	-
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	27.756	42.934	27.416	44.974



- Η Εταιρία κατά το εννιάμηνο του 2009 προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της PASAL CYPRUS LIMITED, κατά 320 χιλ. ευρώ και της PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD στη Σερβία κατά 20 χιλ. ευρώ.

- Η PASAL CYPRUS LIMITED προχώρησε στην αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου των εταιριών, DEVART A.E. κατά 70.000 ευρώ, και της εταιρίας MFGVR LTD κατά 100.000 ευρώ αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 96,03%.

Οι επενδύσεις του Ομίλου σε συγγενείς εταιρίες κατά την 30/09/2009 και 31/12/2008 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

30/09/2009

<u>Ο Όμιλος</u>	Κόστος	Ποσοστό	Μερίδιο Αποτελέσματος	Επιστροφή μετ. κεφαλαίου - Μερίσματα	Αξία επένδυσης
KAMINOS A.E.	2.570	50%	536	(2.115)	991
TRASTOR ΑΕΕΑΠ (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ)	42.404	37,08%	3.396	(2.646)	43.154
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	44.974		3.932		44.145

31/12/2008

<u>Ο Όμιλος</u>	Κόστος	Ποσοστό	Μερίδιο αποτελέσματος	Αξία επένδυσης
KAMINOS A.E.	2.570	50%	825	3.395
ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ	42.404	37,08%	1.743	44.147
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	44.974		2.568	47.542

- Η μητρική εταιρία κατέχει 530.000 μετοχές της εταιρίας KAMINOS A.E., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας.

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη (ζημιά)
30/09/09	2.968	986	43	(578)
31/12/08	7.768	978	220	54

- Με την από 28-01-09 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας KAMINOS A.E. μειώθηκε το μετοχικό της κεφάλαιο κατά 4.080.500 ευρώ με ισόποση μείωση του αριθμού των μετοχών της.

- Η μητρική εταιρία κατέχει 20.353.776 μετοχές της εταιρίας TRASTOR A.E.E.A.Π., (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.), εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών που αντιστοιχεί στο 37,08% του μετοχικού της κεφαλαίου .

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη
30/09/09	113.586	738	5.699	4.458
31/12/08	116.358	833	12.628	9.971

4.4 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές, κυρίως στη εταιρία SATO A.E. με μακροπρόθεσμο επενδυτικό ορίζοντα. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής: ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/08	810	165
Μεταβολή εύλογης αξίας 01.01-30.09.09	247	50
Υπόλοιπο 30/09/09	1.057	215

4.5 Λοιπές απαιτήσεις

Οι Λοιπές απαιτήσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:



ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Εμπορικές απαιτήσεις	1.794	1.009	52.573	56.249
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	10.055	10.678	952	1.217
Έξοδα επομένων χρήσεων	153	32	153	32
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	-	42	-	42
Σύνολο	12.002	11.761	53.678	57.540

Οι Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο του Ομίλου αφορούν κυρίως χρεωστικό υπόλοιπο ΦΠΑ από την μεταβίβαση του Εμπορικού Κέντρου επί της Πειραιώς 180 της θυγατρικής DORECO A.E.

Οι εμπορικές απαιτήσεις στην εταιρία αφορούν κυρίως απαίτηση από τη θυγατρική εταιρία DORECO A.E. που προέρχεται από το τίμημα μεταβίβασης του εμπορικού κέντρου, το οποίο θα εξοφληθεί εντός του 2009. Στον όμιλο αφορούν κυρίως απαιτήσεις από τιμολογήσεις ενοικίων, κοινοχρήστων και λοιπών δαπανών του εμπορικού κέντρου.

4.6 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/9/2009	31/12/2008
Ταμείο	3	10	1	5
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	4.375	10.674	3.963	9.746
Σύνολο	4.378	10.684	3.964	9.751

4.7 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2009, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε 7.483.970 Ευρώ, διαιρούμενο σε 14.967.940 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ η κάθε μία.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2009 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις.

4.8 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €€	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Τακτικό αποθεματικό	2.331	2.331	2.331	2.331
Έκτακτα αποθεματικά	54	54	54	54
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	417	364	417	364
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	(3.104)	(3.328)	(133)	(183)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018	1.018	-	-
Αφορολόγητα αποθεματικά	4.171	4.171	4.010	4.010
Σύνολο	4.887	4.610	6.679	6.576

Τα αποθεματικά φορολογικών νόμων δημιουργήθηκαν με βάση τις διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας οι οποίες, είτε παρέχουν τη δυνατότητα μετάθεσης της φορολογίας ορισμένων εισοδημάτων στο χρόνο της διανομής τους προς τους μετόχους, είτε παρέχουν φορολογικές ελαφρύνσεις ως κίνητρο διενέργειας επενδύσεων. Η φορολογική υποχρέωση, που θα συσσωρευτεί κατά τη διανομή των αποθεματικών αυτών θα αναγνωρισθεί κατά το χρόνο της λήψεως της απόφασης περί διανομής και σε σχέση με το ποσό της διανομής. Με βάση τα ισχύοντα κατά την 30.09.2009 ο εμπειροχόμενος στα αποθεματικά αυτά φόρος εισοδήματος ανέρχεται σε € 1.325 χιλ. για τον όμιλο και € 1.272 χιλ. για την εταιρία.

4.9 Αποτελέσματα εις νέο

Στα Αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται μη πραγματοποιηθέντα κέρδη, ποσού € 60.954 χιλ. για τον Όμιλο και € 22.156 χιλ. για την εταιρία, από την επιμέτρηση επενδύσεων σε ακίνητα στην εύλογη αξία τους. Η διανομή των κερδών αυτών, σύμφωνα με τις οδηγίες που εξέδωσε το διοικητικό συμβούλιο της ΕΛΤΕ στις 27/02/2006 αναφορικά με την διανομή κερδών από εταιρείες που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, συνιστάται να γίνεται με την ρευστοποίηση των επενδύσεων από τις οποίες προέκυψαν.



4.10 Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι σε ευρώ. Τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα ενώ τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

Ο Όμιλος	30/09/2009		31/12/2008	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ποσά σε χιλ. €				
Τραπεζικά δάνεια	23.178	114.738	24.832	119.519
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	165	3.540	96	869
Σύνολο δανείων	23.343	118.278	24.928	120.388

Η Εταιρία	30/09/2009		31/12/2008	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Ποσά σε χιλ. €				
Τραπεζικά δάνεια	19.934	101.382	24.832	105.819
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	165	3.540	96	869
Σύνολο δανείων	20.099	104.922	24.928	106.688

Τα ομολογιακά δάνεια της μητρικής εταιρίας και του Ομίλου είναι απλά μη μετατρέψιμα, διαιρούνται σε απλές ανώνυμες ομολογίες, και εκδόθηκαν για την χρηματοδότηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Ο εκτοκισμός των δανείων γίνεται ανά εξάμηνο, με εξαμηνιαίο επιτόκιο Euribor συν το περιθώριο επιτοκίου που έχει συμφωνηθεί ανά ομολογιούχο. Τα μακροπρόθεσμα δάνεια της εταιρίας, εκδόθηκαν για την χρηματοδότηση των επενδύσεων σε ακίνητα. Τα συνολικώς αναληφθέντα δάνεια του Ομίλου στην τρέχουσα περίοδο, ανήλθαν σε € 9.809 χιλ. και αφορούν ολοκλήρωση της χρηματοδότησης του εμπορικού κέντρου στην Πειραιώς 180 κατά € 1.000 χιλ., χρηματοδότηση για την ολοκλήρωση του ακινήτου επί της Λ. Αλίου 30 κατά € 2.900 χιλ., € 2.900 χιλ. για κεφάλαιο κίνησης και χρηματοδοτική μίσθωση (sales and lease back) ποσού € 3.000 χιλ. που σύναψε η εταιρία για το ακίνητο της επί της οδού Θεσσαλονίκη 19 στη Θεσσαλονίκη.

Η Εταιρία στην τρέχουσα περίοδο, αποπλήρωσε υπάρχουσα δανειοδότηση ποσού € 13.335 χιλ.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Μεταξύ 1 και 2 ετών	19.325	19.612	16.626	17.684
Μεταξύ 2 και 5 ετών	61.138	73.806	51.544	62.369
Πάνω από 5 έτη	51.679	60.514	49.054	57.115
Σύνολο	132.142	153.933	117.224	137.167
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(17.404)	(34.414)	(5.842)	(31.348)
Υπόλοιπο	114.738	119.519	101.382	105.819

Το τελικό κόστος δανεισμού κυμαίνεται από 2,975% έως 8,614 % (επιτόκιο Euribor πλέον κυμαινόμενου περιθωρίου πλέον εισφοράς ν.128). Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 4.1).

4.11 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Ανοικτοί λογαριασμοί	7.250	8.019	3.313	7.491
Επιταγές πληρωτέες	190	853	-	30
Σύνολο	7.440	8.872	3.313	7.521

Οι οφειλές σε προμηθευτές περιλαμβάνουν κυρίως οφειλές σε εργολάβους και μελετητές για τις κατασκευαστικές εργασίες στα ακίνητα υπό εκτέλεση

4.12 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

Οι Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

Ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους -τέλη	115	358	111	213
Ασφαλιστικά ταμεία	12	26	12	26
Πιστωτές διάφοροι	89	16	828	929
Έσοδα επόμενων χρήσεων	448	441	48	78
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	1.476	1.122	1.320	974
Σύνολο	2.140	1.963	2.319	2.220

Τα έξοδα χρήσεως δουλευμένα, αφορούν κυρίως τόκους δανείων της τρέχουσας περιόδου.

Τα έσοδα επομένων χρήσεων αφορούν προκαταβολές ενοικίων του εμπορικού κέντρου.

4.13 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Η μεταβολή των εσόδων μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων και των εσόδων από παροχή υπηρεσιών στον όμιλο, σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται στη λειτουργία του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180, η οποία ξεκίνησε τον Δεκέμβριο του 2008.

4.14 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Η μεταβολή των εξόδων που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα στον όμιλο, σε σχέση με την προηγούμενη περίοδο οφείλεται στη λειτουργία του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180, η οποία ξεκίνησε τον Δεκέμβριο του 2008.

4.15 Άλλα Έσοδα

Τα άλλα έσοδα στον όμιλο αφορούν κυρίως τιμολογήσεις κόστους κατασκευών προς τους μισθωτές του εμπορικού κέντρου.

4.16 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Τόκοι τραπεζικών δανείων	5.179	3.381	4.649	3.068
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	106	166	106	129
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	61	57	60	54
Σύνολο	5.346	3.604	4.815	3.251

Η σημαντική αύξηση στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα οφείλεται στην ανάληψη δανεισμού που αφορά στην κάλυψη των νέων επενδύσεων του Ομίλου και στην ολοκλήρωση του εμπορικού κέντρου επί της οδού Πειραιώς 180.

4.17 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίστηκε ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων	(8.618)	1.277	(3.467)	986
Φόρος εισοδήματος (με συντελεστή 25%)	(2.155)	320	(867)	247
Πρόσθετοι φόροι χρήσεως		312		281
Πρόβλεψη φόρου λογιστικών διαφορών	73	65	44	65
Φόροι μη φορολογούμενων εσόδων, εξόδων	(312)	(1.995)	(556)	(1.671)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(2.394)	(1.298)	(1.379)	(1.078)
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(1.189)	1.456	(927)	1.426



Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(1.278)	(2.754)	(496)	(2.504)
Πρόβλεψη φόρου λογιστικών διαφορών	73	-	44	-
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(2.394)	(1.298)	(1.379)	(1.078)

Τον Σεπτέμβριο του 2009 ολοκληρώθηκε ο τακτικός φορολογικός έλεγχος της μητρικής εταιρείας για τις οικονομικές χρήσεις 2006, 2007 και 2008. Από το φορολογικό έλεγχο προέκυψαν πρόσθετοι φόροι πλέον προσαυξήσεων ύψους € 315 χιλ. που μείωσαν τις προβλέψεις που είχε σχηματίσει η εταιρία .

Για τις ανέλεγκτες χρήσεις του 2007 και 2008 η εταιρεία και οι θυγατρικές της έχουν πραγματοποιήσει προβλέψεις ύψους € 212 χιλ. και € 182 χιλ. αντίστοιχα για κάλυψη της πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές. Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της θεωρούν ότι έχουν σχηματίσει επαρκείς προβλέψεις έναντι των πρόσθετων φόρων που πιθανόν να προκύψουν κατά τους μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους, βάσει των ευρημάτων των φορολογικών ελέγχων προηγούμενων ετών και προγενέστερων διερμηνειών των φορολογικών νόμων.

Οι κατωτέρω παρατιθέμενες χρήσεις των εταιριών του Ομίλου δεν έχουν ελεγχθεί από τις φορολογικές αρχές.

Εταιρία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	-
E.M.E.Λ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2007- 2008
PASAL CYPRUS LTD	2007- 2008
REMBO A.E.	2008
MFGVR LTD	2008
PASAL BEOGRAD	2008
DEVART AE	2008
SIBO AE	2008
ARVEN AE	2008
DORECO AE	2008

4.18. Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση του αναλογούντος στους μετόχους του Ομίλου και της Εταιρίας κέρδους με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		
	30/09/2009	30/09/2008	31/12/2008
Κέρδη που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(6.216)	2.563	19.881
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940	14.967.940	14.967.940
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	(0,4153)	0,1712	0,1382

Η μείωση των κερδών κατά το τρέχον ενιάμηνο οφείλεται κυρίως σε ζημιές από επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων στην εύλογη αξία οι οποίες ανήλθαν σε € 5,9 εκ. έναντι κερδών € 4,2 εκ. το αντίστοιχο διάστημα της χρήσεως 2008.

4.19. Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα της εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	30/09/2008	30/09/2009	30/09/2008
α) Έσοδα από θυγατρικές	-	-	14	9
β) Έξοδα από θυγατρικές	-	-	-	-
γ) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών διοίκησης				
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου (Βραχυπρόθεσμες παροχές)	292	313	292	313
Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών (Βραχυπρόθεσμες παροχές)	296	305	296	305
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου/ Διευθυντικών Στελεχών (δικαίωμα προαίρεσης αγοράς μετοχών)	-	98	-	98
Σύνολο	588	716	588	716
δ) Έσοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη				
SATO A.E. (Εταιρεία βασικού μετόχου)	2.444	2.321	2.444	2.321



TRASTOR A.E.E.A.Π.(Συγγενής) (Μερίσματα)			2.646	-
TRASTOR A.E.E.A.Π.(Συγγενής) (Ενοίκια)	34	-	34	-
KAMINOS A.E. (Συγγενής)) (Μερίσματα)	-	-	75	-
KAMINOS A.E. (Συγγενής)) (Επιστροφή κεφαλαίου)	-	-	2.040	-
Σύνολο	2.478	2.321	7.239	2.321
ε) Έξοδα από λοιπά συνδεδεμένα μέρη				
SATO A.E. (Εταιρεία βασικού μετόχου)	-	1	-	1
Σύνολο	-	1	-	1
ζ) Υπόλοιπα τέλους χρήσης που προέρχονται από έσοδα - έξοδα				
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/08	30/09/2009	31/12/08
Απαιτήσεις από θυγατρικές	-	-	52.237	55.802
Υποχρεώσεις προς θυγατρικές	-	-	832	910
Σύνολο	-	-	53.069	56.712
Απαιτήσεις από λοιπά συνδεδεμένα μέρη				
SATO A.E. (Εταιρεία βασικού μετόχου)	100	65	100	65
Σύνολο	100	65	100	65
Υποχρεώσεις σε λοιπά συνδεδεμένα μέρη				
SATO A.E. (Εταιρεία βασικού μετόχου)	16.896	17.609	16.896	17.609
TRASTOR A.E.E.A.Π.(Συγγενής)	7		7	
Σύνολο	16.903	17.609	16.903	17.609
Υποχρεώσεις σε μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου		1		1

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 1.680 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων, κατά € 735χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα και κατά € 29 χιλ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου.
2. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 358 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 16.538 χιλ. αφορά την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου, εταιρία SATO AE.
3. Η μεταβίβαση του εμπορικού κέντρου Athens Heart από την PASAL προς την θυγατρική εταιρία ειδικού σκοπού DORECO SA έναντι τιμήματος € 50.000 χιλ πλέον 19% ΦΠΑ, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2008 δημιούργησε υποχρέωση ύψους € 52.547 χιλ. της DORECO προς την PASAL, η οποία παρουσιάζεται την 30/09/2009, και θα εξοφληθεί μέσω ομολογιακού δανείου € 55.000 χιλ. της ETE προς την DORECO, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο ομολογιακό δάνειο ύψους € 49.500 χιλ. .

Οι υπηρεσίες από και προς συνδεδεμένα μέρη, καθώς και οι πωλήσεις και αγορές αγαθών, γίνονται σύμφωνα με τους όρους που ισχύουν για μη συνδεδεμένα μέρη με την εξαίρεση μεταβίβασης ακινήτων σε θυγατρικές εταιρίες ειδικού σκοπού (SPV) Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

4.20. Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες (Σημείωση 4.10), λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30/09/2009	31/12/2008	30/09/2009	31/12/2008
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	9.950	9.954	2.419	3.473
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	162.210	165.810	84.120	80.520
Σύνολο	172.160	175.764	86.539	83.993

-Οι εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές αφορούν εγγυητικές επιστολές τραπεζών.



-Υπάρχουν διάφορες δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές επιπλέον επιβαρύνσεις.

Η θυγατρική του Ομίλου ΕΜΕΛ SA έκανε προσφυγή ενώπιον του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου εναντίον του Ελληνικού Δημοσίου, αφού εξάντλησε όλα τα διαθέσιμα ένδικα μέσα, για προσβολή περιουσιακών της δικαιωμάτων διεκδικώντας εκτάσεις 147 στρεμμάτων εντός των ορίων του Δήμου Λαυρίου, τις οποίες δώρισε το 1993 στο Δήμο Λαυρίου η ΕΜΕΛ, υπό τη διαλυτική αίρεση ότι ο Δήμος εντός προθεσμίας 3 ετών, θα κινούσε και θα ολοκλήρωνε τη διαδικασία εκπόνησης και υποβολής στο ΥΠΕΧΩΔΕ πολεοδομικής μελέτης, για την ένταξη δύο άλλων ακινήτων ιδιοκτησίας της ΕΜΕΛ τα οποία βρίσκονται κοντά στο λιμάνι στην περιοχή των Παλαιών Σφαγείων, στο ΓΠΣ του Λαυρίου, και τον χαρακτηρισμό της περιοχής στην οποία ευρίσκονται αυτά ως περιοχή με χρήση Γενικής Κατοικίας. Ο Δήμος Λαυρίου δεν ενήργησε εντός της πιο πάνω προθεσμίας, με αποτέλεσμα η εταιρεία να θεωρεί ότι δεν πληρώθηκε η συμφωνούμενη διαλυτική αίρεση, και να ζητεί την επάνοδο της κυριότητας των δωρηθέντων ακινήτων στην ΕΜΕΛ.

Η εταιρεία δεν έχει εμφανίσει μέχρι σήμερα την σχετική απαίτηση στις οικονομικές της καταστάσεις.

Η απόφαση αναμένεται σε διάστημα 1,5 έτους περίπου και θα είναι αμετάκλητη και άμεσα εκτελεστή.

4.21. Αμοιβή προσωπικού με δικαίωμα προαίρεσης αγοράς μετοχών της Εταιρίας

Η Τακτική Γενική Συνέλευση της 25/06/2009 των μετόχων της Εταιρίας αποφάσισε την τροποποίηση του εγκριθέντος από τις Γενικές Συνελεύσεις της 27/03/2008 και 15/05/2008 προγράμματος διάθεσης μετοχών στο προσωπικό και στα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας, καθώς και των συνδεδεμένων με αυτήν εταιριών, κατά την έννοια του άρθρου 42^ε παρ. 5 του ΚΝ 2190/20, με τη μορφή δικαιώματος προαίρεσης αγοράς των μετοχών αυτών, ώστε να μην χορηγηθούν πλέον άλλα δικαιώματα προαίρεσης για τα έτη 2009 και 2010. Έτσι το ανώτατο όριο των δικαιωμάτων που χορηγούνται σύμφωνα με το πρόγραμμα είναι 225.000 μετοχές, που αντιστοιχούν στο 1,5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας.

4.22. Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων γεγονότα που να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο, στα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 25 Νοεμβρίου 2009 και έχουν υπογραφεί, από τους κάτωθι:

**Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ**

**Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.
& ΓΕΝΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΨΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Ν - 087640

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ - 034645