

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, στοχεύουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Συνιστούμε λοιπόν στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδους επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση επισκόπησης του ορκωτού ελεγκτή λογιστή όπως αυτή απαιτείται.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας:	www.pasal.gr
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των εννιαμηνιαίων οικονομικών καταστάσεων:	18 Νοεμβρίου 2008
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής:	Γεώργιος Κ.Τσιώλης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17161)
Ελεγκτική εταιρία:	Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου ελεγκτών:	Δεν απαιτείται

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30.09.2008	31.12.2007	30.09.2008	31.12.2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	31.769	11.967	22.944	11.967
Επενδύσεις σε ακίνητα	115.681	114.694	103.625	107.163
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	16	-	16	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	48.077	7.539	56.634	5.769
Απαιτήσεις από πελάτες	661	1.171	661	1.171
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	9.658	4.780	9.643	6.765
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14.198	22.435	12.495	22.326
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	220.060	162.586	206.018	155.161
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.484	7.484	7.484	7.484
Λοιπά στοιχεία Καθαρή Θέση	75.365	77.662	73.249	74.381
Σύνολο Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρίας(α)	82.849	85.146	80.733	81.865
Δικαιώματα Μειοψηφίας(β)	822	2.176	-	-
Σύνολο Καθαρή Θέση (γ)=(α)+(β)	83.671	87.322	80.733	81.865
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	89.789	43.521	81.089	43.521
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.491	18.820	14.939	17.016
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	25.885	5.056	25.885	5.056
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.224	7.867	3.372	7.703
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	136.389	75.264	125.285	73.296
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	220.060	162.586	206.018	155.161

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-30.09.2008	1.01-30.09.2007	1.07-30.09.2008	1.07-30.09.2007
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.104	1.720	682	683
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	433	14	113	14
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.192	11.317	109	4.463
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	829	-	-	-
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(437)	(433)	(127)	(38)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	7.121	12.618	777	5.122
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	3.482	10.115	(598)	3.527
Κέρδη προ φόρων	1.277	8.555	(1.753)	2.995
Κέρδη μετά φόρων	2.575	6.038	613	2.040
Κατανέμονται σε:				
Μετόχους Εταιρίας	2.563	5.984	597	2.038
Δικαιώματα μειοψηφίας	12	54	16	2
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά και μειωμένα σε ευρώ	0,1712	0,5407	0,0399	0,1842
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συναφών αποσβέσεων	3.523	10.185	(581)	3.588

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Η Εταιρία		Η Εταιρία	
	1.01-30.09.2008	1.01-30.09.2007	1.07-30.09.2008	1.07-30.09.2007
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.113	1.720	690	683
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	433	14	109	14
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	4.188	11.067	110	4.462
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	829	-	-	-
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(437)	(433)	(127)	(38)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	7.126	12.368	782	5.121
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	3.553	9.869	(579)	3.519
Κέρδη προ φόρων	986	10.181	(2.040)	4.942
Κέρδη μετά φόρων	2.064	7.726	137	3.991
Κατανέμονται σε:				
Μετόχους Εταιρίας	2.064	7.726	137	3.991
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή-βασικά και μειωμένα σε ευρώ	0,1379	0,6981	0,0092	0,3606
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συναφών αποσβέσεων	3.594	9.939	(562)	3.580

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	30.09.2008	30.09.2007	30.09.2008	30.09.2007
Καθαρή θέση έναρξης περιόδου (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	87.322	60.131	81.865	51.059
Κέρδη / (ζημιές) περιόδου, μετά από φόρους	2.575	6.038	2.064	7.726
Διανεμηθέντα μερίσματα	(2.994)	(443)	(2.994)	(443)
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου (Έξοδα)	(29)	-	-	-
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην καθαρή θέση	(3.203)	(159)	(202)	23
Σύνολο καθαρή θέση λήξης λήξης περιόδου (30.09.2008 και 30.09.2007 αντίστοιχα)	83.671	65.567	80.733	58.365

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-30.09.2008	1.01-30.09.2007	1.01-30.09.2008	1.01-30.09.2007
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	1.277	8.555	986	10.181
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	41	70	41	70
Προβλέψεις	242	393	242	393
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικών δραστηριοτήτων	(6.421)	(12.101)	(5.701)	(13.372)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.604	1.993	3.251	1.993
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(2.398)	1.686	(2.380)	1.464
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	(3.884)	2.113	(5.076)	1.257
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα	(2.747)	(1.688)	(2.547)	(1.993)
Καταβληθέντα φόροι	(1.007)	(539)	(977)	(532)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(11.293)	482	(12.161)	(539)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών και λοιπών επενδύσεων	(45.979)	(2.575)	(51.295)	(381)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(31.819)	(19.499)	(18.473)	(19.499)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	16.080	686	16.035	355
Τόκοι εισπραχθέντες	671	305	660	305
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(61.047)	(21.083)	(53.073)	(19.220)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	71.183	7.238	62.483	7.238
Εξοφλήσεις δανείων	(4.011)	-	(4.011)	-
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(75)	(75)	(75)	(75)
Μερίσματα πληρωθέντα	(2.994)	(443)	(2.994)	(443)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	64.103	6.720	55.403	6.720
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(8.237)	(13.881)	(9.831)	(13.039)
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	22.435	18.664	22.326	17.806
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	14.198	4.783	12.495	4.767

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΣ

- (1) Εταιρίες που ενοποιούνται και μέθοδος ενοποίησης τους
Οι εταιρίες του Ομίλου με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- | Εταιρία | Ποσοστό συμμετοχής | Μέθοδος ενοποίησης | Εδρα εταιρίας |
|--|--------------------|----------------------------------|---------------|
| PASAL DEVELOPMENT SA | | Μητρική | Ελλάδα |
| Ε.Μ.Ε.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε | 88,48% | Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| PASAL CYPRUS LTD | 100% | Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή | Κύπρος |
| KAMINOS AE | 50% | Καθαρή θέση | Ελλάδα |
| για πρώτη φορά | | | |
| REMBO SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| DEVART SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| DORECO AE | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| SIBO SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD | 100% | Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή | Σερβία |
| ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ | 37,08% | Καθαρή θέση | Ελλάδα |
- (α) Η Εταιρία κατά την τρέχουσα περίοδο προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της PASAL CYPRUS LIMITED κατά 5.758 χιλ.ευρώ.
(β) Η PASAL CYPRUS LIMITED προχώρησε στην ίδρυση των εταιριών REMBO SA, DEVART SA, DORECO SA και SIBO SA με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων οι οποίες ιδρύθηκαν το 2008 και περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας περιόδου
(γ) Η Εταιρία την 11.06.2008 απόκτησε το 37,08% του μετοχικού κεφαλαίου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π., εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με αγορά 20.353.776 όπως αναφέρεται στη σημείωση 4.3 των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων.
(δ) Την 18/07/2008 η έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρίας EMEL Α.Ε. αποφάσισε τη μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρίας κατά €1.708.000, με την ακύρωση 140.000 μετοχών ονομαστικής αξίας €12,2 η κάθε μία, για τον συμψηφισμό μεταφερομένων λογιστικών ζημιών της Εταιρίας και ταυτόχρονη αύξηση του μετοχικού της κεφαλαίου κατά €2.679.730 με κεφαλαιοποίηση οφειλής της προς την μητρική. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα το ποσοστό συμμετοχής της PASAL να διαμορφωθεί σε 88,48%.
(ε) Την 25/07/2008 η μητρική εταιρία ίδρυσε την εταιρία PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD στη Σερβία με μετοχικό κεφάλαιο € 30.000.
(στ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.
(ζ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν ενσωματώθηκαν στην τρέχουσα περίοδο στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ενώ είχαν ενσωματωθεί είτε στην αμέσως προηγούμενη περίοδο είτε στην αντίστοιχη περίοδο της προηγούμενης χρήσης.
(2) Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της εταιρίας και των θυγατρικών της αναφέρονται στη σημείωση 4.17 των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων. Οι εταιρίες του Ομίλου έχουν σχηματίσει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων. Η συνολική πρόβλεψη κατά την 30/9/2008 ανέρχεται σε 405 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και τη μητρική εταιρία.
(3) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία των εταιριών. Το ποσό της πρόβλεψης για τις πάσης φύσεως επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές την 30.09.2008 ανέρχεται για τον Όμιλο και την εταιρία σε 100 χιλ. ευρώ. Δεν υπάρχουν λοιπές προβλέψεις.
(4) Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα την 30/9/2008 με τα συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π 24, έχουν ως εξής:
- | ποσά σε χιλ. €. | Ο Όμιλος | Η Εταιρία |
|---|----------|-----------|
| α) Έσοδα | 2.321 | 2.330 |
| β) Έξοδα | 1 | 1 |
| γ) Απαιτήσεις | 187 | 188 |
| δ) Υποχρεώσεις | 357 | 361 |
| ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης | 716 | 716 |
| στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης | 100 | 100 |
| ζ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης | - | - |
- (5) Τα έξοδα που είναι καταχωρημένα απ ευθείας στην καθαρή θέση στον Όμιλο και στην Εταιρία αφορούν α) διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθεσίμων προς πώληση -3.424 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και -423 χιλ. ευρώ για την Εταιρία β) αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους 221 χιλ. ευρώ στον Όμιλο και στην Εταιρία
(6) Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου στον Όμιλο και στην Εταιρία ήταν 34 (30.09.07: 23)
(7) Σε υλοποίηση απόφασης της Γ.Σ. των μετόχων της 12.07.07 και την υπ αριθμόν Κ2 38764/6-12-07 εγκριτική απόφαση του ΥΠ.ΑΝ. ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου συνολικού ύψους 23.337.420 ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλιών μετόχων με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων. Συνολικά εκδόθηκαν 3.900.000 νέες κοινές ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας 0,50 ευρώ και τιμή διάθεσης 6 ευρώ ανά μετοχή. Το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας αυξήθηκε κατά 1.950.000 και η διαφορά των 21.387.420 ευρώ άχθηκε σε λογ/μιο αποθεματικού υπερ το άρτιον. Η αύξηση πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. της εταιρίας της 21.12.07 και καταχωρήθηκε στο Μ.Α.Ε με την υπ.αρ. Κ2-19398/27.12.07 ανακοίνωση του ΥΠ.ΑΝ. Στις 4/1/08 οι νέες μετοχές εισήχθησαν προς διαπραγμάτευση στο Χ.Α.
(8) Στο τέλος της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν μετοχές της μητρικής εταιρίας που κατέχονται είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχείρησής.

Αθήνα, 18 Νοεμβρίου 2008

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ & ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΨΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Ν - 087640ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. Σ - 073763ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ - 034645