

PASAL DEVELOPMENT S.A. ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε.

Αρ. Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29 Έδρα Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 ΤΚ 11526 Αθήνα
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ από 1η Ιανουαρίου 2008 έως 31η Δεκεμβρίου 2008

(δημοσιεύματα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, ενοποιημένες και μη, κατά τη ΔΛΠ)

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 ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ 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 αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση ελέγχου του ορκωτού ελεγκτή λογιστή.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	
Εποπτεύουσα αρχή:	Υπουργείο Ανάπτυξης, Διεύθυνση Ανωτύμων Εταιριών & Πίσταως
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας:	www.pasal.gr
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	
Θεοδωρίδης Σωτήριος	Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος
Καυιάλης Ανδρέας	Αντιπρόεδρος Δ.Σ., Γεν. Διευθυντής - Εκτελεστικό μέλος
Μαρκάζος Κων/νος	Μέλος του Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος
Λάσκαρης Γεώργιος	Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος
Αποστολίδης Θεόδωρος	Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος
Δούκας Σπυριδών	Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων:	11 Μαρτίου 2009
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:	Με σύμφωνη γνώμη

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €		Η Εταιρία	
	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2007
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	10.967	11.967	575	11.967
Επενδύσεις σε ακίνητα	210.661	114.694	95.414	107.163
Αύλα περιουσιακά στοιχεία	5.896	-	16	-
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	48.443	7.539	72.642	5.769
Απαιτήσεις από πελάτες	424	1.171	422	1.171
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	11.761	4.780	57.540	6.765
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	10.684	22.435	9.751	22.326
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	298.836	162.586	236.360	155.161

ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.484
Λοιπά στοιχεία Καθαρός Θέσης	92.187
Σύνολο Καθαρή Θέση μετόχων Εταιρίας (α)	99.671
Δικαιώματα Μειοψηφίας (β)	1.363
Σύνολο Καθαρός Θέσης (γ)=(α)+(β)	101.034
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	120.388
Προβλήψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	41.650
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	24.928
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	10.836
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	197.802
ΣΥΝΟΛΟ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	298.836

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €		Η Εταιρία	
	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007
Εσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	3.165	2.548	2.870	2.548
Εσοδα από παροχή υπηρεσιών	925	503	801	503
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	29.233	16.375	1.475	15.692
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	829	-	(10.727)	-
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	(554)	(744)	(554)	(744)
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα και επενδυτικών αποτελεσμάτων	33.598	18.682	(6.135)	17.999
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	26.423	15.674	(12.947)	14.480
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων	23.566	13.500	(17.072)	13.977
Κέρδη / (Ζημιές) μετά φόρων	19.872	8.930	(11.831)	9.671
Κατανέμονται σε:				
Μετόχους Εταιρίας	19.881	8.685	(11.831)	9.671
Δικαιώματα μειοψηφίας	(9)	245	-	-
Κέρδη μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά και μειωμένα σε ευρώ	1,3282	0,7317	(0,7904)	0,8148
Προτιμώμενο μέρος ανά μετοχή σε ευρώ	-	-	-	0,20
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνοδικών αποσβέσεων	26.573	15.848	(12.843)	14.654

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΚΑΘΑΡΗΣ ΘΕΣΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €		Η Εταιρία	
	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007
Καθαρή θέση έναρξης χρήσης (01.01.2008 και 01.01.2007 αντίστοιχα)	87.322	60.133	81.865	51.061
Κέρδη / (Ζημιές) περιόδου, μετά από φόρους	19.872	8.930	(11.831)	9.671
Διανεμηθέντα μερίσματα	(2.994)	(443)	(2.994)	(443)
Αύξηση / (μείωση) μετοχικού κεφαλαίου	(30)	21.609	-	21.609
Καθαρό εισόδημα καταχωρημένο απ' ευθείας στην καθαρή θέση	(3.136)	(2.907)	(202)	(33)
Σύνολο καθαρός θέσης λήξης χρήσης (31.12.2008 και 31.12.2007 αντίστοιχα)	101.034	87.322	66.838	81.865

Αθήνα, 11 Μαρτίου 2009
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΓΕΝΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935
Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΑΝΔΡΕΑΣ ΚΑΦΑΛΗΣ
Α.Δ.Τ. Ν - 087640
Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΚΩΣΤΑΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ - 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. Λ - 034645 / ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 16009

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007	1,01-31.12.2008	1,01-31.12.2007
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	23.566	13.500	(17.072)	13.977
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	150	174	104	174
Προβλήψεις	391	112	391	112
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικών δραστηριοτήτων	(29.868)	(17.038)	8.553	(17.997)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.340	2.504	4.824	2.503
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(7.237)	(3.231)	(2.718)	(3.453)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην τραπεζών)	20.646	8.079	18.787	6.614
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(4.890)	(2.838)	(4.528)	(2.836)
Καταβεβλημένοι φόροι	(1.085)	(813)	(1.085)	(805)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	7.013	449	7.256	(1.711)
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(58.726)	(4.057)	(64.342)	(623)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(70.866)	(25.976)	(52.555)	(25.976)
Εισπραξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	16.402	1.381	16.357	876
Τόκοι εισπραχθέντες	681	334	664	333
Μερίσματα εισπραχθέντα	-	2.018	-	2.000
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(112.509)	(26.300)	(99.876)	(23.390)
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπραξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	-	21.609	-	21.609
Εισπραξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	108.789	8.547	95.089	8.547
Εξοφλήσεις δανείων	(11.962)	-	(11.962)	-
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(88)	(91)	(88)	(91)
Μερίσματα πληρωθέντα	(2.994)	(443)	(2.994)	(443)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	93.745	29.622	80.045	29.622
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	(11.751)	3.771	(12.575)	4.521
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	22.435	18.664	22.326	17.805
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	10.684	22.435	9.751	22.326

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- (1) Εταιρίες που ενοποιούνται και μέθοδος ενοποίησής τους**
Οι εταιρίες του Ομίλου με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- | Εταιρία | Ποσοστό συμμετοχής | Μέθοδος ενοποιήσεων | Έδρα 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 ΑΕ | 50% | Καθαρή θέση | Ελλάδα |
| για πρώτη φορά στη χρήση | | | |
| REMBO SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| DEVART SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| DORECO ΑΕ | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| SIBO SA | 100% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| PASAL DEVELOPMENT BEOGRAD DOO | 100% | Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή | Σερβία |
| MFGVR LTD | 94% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Κύπρος |
| ARVEN SA | 94% | Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή | Ελλάδα |
| TRASTOR ΑΕΕΑΠ (Πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΕΕΑΠ) | 37,08% | Καθαρή θέση | Ελλάδα |
- (α) Η Εταιρία κατά την τρέχουσα χρήση προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της PASAL CYPRUS LIMITED κατά 21.868 χιλ.ευρώ.
(β) Η PASAL CYPRUS LIMITED προχώρησε το 2008 στην ίδρυση των εταιριών REMBO SA, DEVART SA, DORECO SA και SIBO SA με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων οι οποίες περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της τρέχουσας χρήσης και στην εξαγορά της εταιρίας MFGVR LTD κατά ποσοστό 94% η οποία κατέχει το 100% της εταιρίας ARVEN SA η οποία ιδρύθηκε το 2008 με δραστηριότητα την εκμετάλλευση ακινήτων
(γ) Η Εταιρία την 11.06.2008 απόκτησε το 37,08% του μετοχικού κεφαλαίου της ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Α.Π., εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, με αγορά 20.353.776 μετοχών όπως αναφέρεται στη σημείωση 6.4 των οικονομικών καταστάσεων.
(δ) Την 18/07/2008 η έκτακτη Γενική Συνέλευση της θυγατρικής εταιρίας ΕΜΕΛ 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 €2.679.693,40 με κεφαλαίοποίηση οφειλής της προς την μητρική, της οποίας το ποσοστό συμμετοχής διαμορφώθηκε σε 88,48%.
ε) Την 25/07/2008 η μητρική εταιρία ίδρυσε την εταιρία PASAL DEVELOPMENT BEOGRAD DOO στη Σερβία με μετοχικό κεφάλαιο € 70.000.
στ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση.
ζ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν ενσωματώθηκαν στην τρέχουσα χρήση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ενώ είχαν ενσωματωθεί στην αμέσως προηγούμενη χρήση.
(2) Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της εταιρίας και των θυγατρικών της αναφέρονται στη σημείωση 6.18 των οικονομικών καταστάσεων. Οι εταιρίες του Ομίλου έχουν σχηματίσει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων. Η συνοδική πρόβλεψη κατά την 31/12/2008 ανέρχεται σε 454 χιλ ευρώ για τον Όμιλο και σε 451 χιλ ευρώ για τη μητρική εταιρία
(3) Δεν υπάρχουν επιδίδες ή υπό διαιτησία 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 επιδίδες ή υπό διαιτησία διαφορές την 31.12.2008 ανέρχεται για τον Όμιλο και την εταιρία σε 100 χιλ.ευρώ. Δεν υπάρχουν λοιπές προβλήψεις.
(4) Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα την 31/12/2008 με τα συνδεδεμένα μέρη, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π 24, έχουν ως εξής:
- | ποσά σε χιλ. € | Ο Όμιλος | Η Εταιρία |
|---|----------|-----------|
| α) Έσοδα | 2.974 | 53.302 |
| β) Έξοδα | 20 | 20 |
| γ) Απαιτήσεις | 65 | 55.867 |
| δ) Υποχρεώσεις | 17.609 | 18.519 |
| ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης | 883 | 883 |
| στ) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης | 1 | 1 |
- (5) Τα έξοδα που είναι καταχωρημένα απ ευθείας στην καθαρή θέση στον Όμιλο αφορούν α) διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθεσίμων προς πώληση - 4.126 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και -566 χιλ. ευρώ για την Εταιρία, β) αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζομένους 364 χιλ.ευρώ στον Όμιλο και στην Εταιρία και γ) δικαιώματα μειοψηφίας από εξαγορά θυγατρικής 626 χιλ. Ευρώ στον Όμιλο.
(6) Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας χρήσης στον Όμιλο και στην Εταιρία ήταν 36 άτομα (31.12.07: 29 άτομα).
(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 συνοδικού ύψους 23.337.420 ευρώ με κατάργηση του δικαιώματος προτίμησης των παλαιών μετόχων με δημόσια προσφορά και παράλληλη διάθεση σε περιορισμένο κύκλο προσώπων. Συνοδικά 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 άχρηστε σε λογ/μ 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 χρήσης δεν υπάρχουν μετοχές της μητρικής εταιρίας που κατέχονται είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχείρησής.