



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2013

**Σύμφωνα με το άρθρο 4 του Ν.3556 / 2007
όπως αυτό ισχύει**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΣΕΛΙΔΑ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	5
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	7
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	7
1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	7
2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	7
3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	7
4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.....	8
5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2014	9
6. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	10
7. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	10
8. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	14
9. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	14
10. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	14
11. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡ. 10 ΤΟΥ Ν.3401 / 2005.....	16
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	17
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	18
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	18
IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	19
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	20
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	21
1. Γενικές πληροφορίες.....	21
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	21
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των οικονομικών καταστάσεων	21
2.2 Ενοποίηση	22
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	22
2.4 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία	23
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	23
2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	24
2.7 Αποθέματα.....	24
2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις.....	24
2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	24
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	25
2.11 Κέρδη ανά μετοχή	25
2.12 Διανομή μερισμάτων	25
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις	25
2.14 Παροχές σε εργαζόμενους	25
2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	25
2.16 Αναγνώριση εσόδων	25
2.17 Μισθώσεις.....	26
2.18 Κόστος Δανεισμού	26
2.19 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι	26
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	27
2.21 Νέα πρότυπα και διερμηνείες	27
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	29
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	30
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	30
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα	30
4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»	31
5. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	31
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες.....	32
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα.....	32
6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	33
6.3 Άυλα πάγια	34
6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	34

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.5	Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις	35
6.6	Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	35
6.7	Αποθέματα.....	36
6.8	Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων.....	36
6.9	Λοιπές απαιτήσεις.....	36
6.10	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	37
6.11	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	37
6.12	Υπέρ το άρτιο.....	37
6.13	Λοιπά Αποθεματικά.....	37
6.14	Αποτελέσματα εις νέο.....	38
6.15	Δάνεια	38
6.15.1	Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές μισθώσεις.....	39
6.16	Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος.....	39
6.17	Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους.....	40
6.18	Προβλέψεις.....	40
6.19	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	41
6.20	Προμηθευτές.....	41
6.21	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	41
6.22	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	42
6.23	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	42
6.24	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	42
6.25	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	42
6.26	Λοιπά λειτουργικά έξοδα	43
6.27	Άλλα Έσοδα.....	43
6.28	Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	43
6.29	Φόροι Εισοδήματος.....	43
6.30	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	44
6.31	Αναμόρφωση Οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2012.....	44
6.32	44
6.33	Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα.....	45
6.33	Αμοιβές Ελεγκτών.....	46
6.34	Ανάλυση Ευαισθησίας.....	46
6.35	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	47
6.36	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.....	48
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2013.....		49

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Οι κάτωθι υπογράφωντες δηλώνουν με την παρούσα ότι εξ' όσων γνωρίζουν:

Οι Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2013, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν με τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα χρήσεως της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007, όπως αυτό ισχύει

Η ετήσια έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή την εξέλιξη, τις επιδόσεις και την θέση της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων καθώς και των εταιρειών που περιλαμβάνονται στις Ετήσιες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, τους κυριότερους κινδύνους και αβεβαιότητες που αυτές αντιμετωπίζουν καθώς και τις απαιτούμενες πληροφορίες βάσει των παραγράφων 6 - 8 του άρθρου 4 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ
& Οικονομικός Διευθυντής

Το Μέλος Δ.Σ

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Αντώνιος Χατζηκώστας

Εκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**Προς τους Μετόχους της Εταιρίας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων****Εκθεση επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων**

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων (η Εταιρεία) και των θυγατρικών της, που αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης της 31 Δεκεμβρίου 2013, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλείδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδη ανακρίβεια, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη επί αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων με βάση τον έλεγχό μας. Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου. Τα πρότυπα αυτά απαιτούν να συμμορφωνόμαστε με κανόνες δεοντολογίας, καθώς και να σχεδιάζουμε και διενεργούμε τον έλεγχο με σκοπό την απόκτηση εύλογης διασφάλισης για το εάν οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις είναι απαλλαγμένες από ουσιώδη ανακρίβεια.

Ο έλεγχος περιλαμβάνει τη διενέργεια διαδικασιών για την απόκτηση ελεγκτικών τεκμηρίων, σχετικά με τα ποσά και τις γνωστοποιήσεις στις εταιρικές και τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλείδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της εταιρείας, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των εσωτερικών δικλείδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίας των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για τη θεμελίωση της ελεγκτικής μας γνώμης.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων και των θυγατρικών αυτής κατά την 31 Δεκεμβρίου 2012 και τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Θέμα Έμφασης

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 6.15 και 6.21 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και στο γεγονός ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος εμφανίζουν συνεχιζόμενες ζημιές μεγάλου ύψους από την χρήση 2010 (αρνητικό EBITDA) καθώς και αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Αυτές οι συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, εφόσον δεν υλοποιηθούν από τη Διοίκηση, τα απαραίτητα μέτρα για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και της ρευστότητας, που αναφέρονται στην Σημείωση 2.1 των Οικονομικών Καταστάσεων.

Αναφορά επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Θεμάτων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στην παράγραφο 3δ του άρθρου 43α του Κ.Ν 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43α, 108 και 37 του Κ.Ν. 2190/1920.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ - ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Γρηγόριος Εμ. Παπιάς
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 25201



Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

**ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ
της PASAL DEVELOPMENT A.E.**

Έκθεση επί των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2013

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της PASAL DEVELOPMENT κατά την οικονομική χρήση 2013 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης την 31.12.2013.

Η έκθεση είναι ενιαία για όλο τον όμιλο της PASAL και βασίζεται στα ενοποιημένα μεγέθη των οικονομικών καταστάσεων. Αναφορές στα εταιρικά μεγέθη και δεδομένα γίνονται όπου είναι σκόπιμο για λόγους ευκρίνειας.

1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Η ύφεση στην ελληνική οικονομία συνεχίστηκε και το 2013 καθώς το ΑΕΠ μειώθηκε κατά 3,9% σε σχέση με το 2012 και η ανεργία διαμορφώθηκε τον Δεκέμβριο στο 27,5%. Ανάλογη εξέλιξη παρουσίασαν και οι περισσότεροι οικονομικοί δείκτες όπως η καταναλωτική δαπάνη (μείωση -5,6), ενώ ο κρατικός δανεισμός διαμορφώθηκε στο 177% του ΑΕΠ. Ωστόσο κατά το 4^ο τρίμηνο του 2013 παρατηρούνται σημάδια σταθεροποίησης της ελληνικής οικονομίας και βήματα για την ανάκτηση της αξιοπιστίας της χώρας απέναντι στις διεθνείς αγορές.

2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Επενδύσεις για την ανάπτυξη ακινήτων

Κατά την διάρκεια του 2013 η PASAL δεν πραγματοποίησε επενδύσεις για την ανάπτυξη ακινήτων. Οι δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν κατά την διάρκεια του έτους αφορούσαν κυρίως προσθήκες ή / και βελτιώσεις με σκοπό την αναβάθμιση του εμπορικού κέντρου Athens Heart.

Πωλήσεις ακινήτων

Δεν πραγματοποιήθηκαν πωλήσεις ακινήτων κατά την διάρκεια του 2013.

Επενδύσεις σε εξέλιξη

Σε εξέλιξη βρίσκονται μελέτες για την αναβάθμιση & επέκταση του εμπορικού κέντρου Athens Heart καθώς και την ανάπτυξη των ακινήτων στην Ν. Λάμψακο Ευβοίας και στο λιμάνι του Λαυρίου. Η εταιρεία αναμένει τις θετικές εξελίξεις στην ελληνική οικονομία για την δρομολόγηση των ενεργειών με σκοπό την υλοποίηση των παραπάνω επενδύσεων.

3. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε € 151,0 εκατ. αντί € 159,7 εκατ. την 31.12.2012, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.

Καθαρή αξία ενεργητικού (Net Asset Value)

Η καθαρή αξία του ενεργητικού προ αναβαλλόμενης φορολογίας (NAV) την 31.12.2013, διαμορφώθηκε σε € 27,5 εκατ. έναντι € 40,3 εκατ την 31.12.2012.

Αντίστοιχα η καθαρή αξία του ενεργητικού μετά από την αναβαλλόμενη φορολογία (triple net NAV) διαμορφώθηκε σε € 10,4 εκατ. (€ 0,69 ανά μετοχή), ενώ τα αντίστοιχα μεγέθη την 31.12.2012 ήταν € 25,8 εκατ. ή € 1,73 ανά μετοχή. Η μείωση τους οφείλεται κυρίως στην αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου.

Χρηματοοικονομική Διάρθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε € 146,6 εκατ. αντί € 139,4 εκατ. την 31.12.2012.

Ο λόγος ξένων προς ίδια κεφάλαια αυξήθηκε σε 16,9:1 την 31.12.2013 από 6,6:1 την 31.12.2012, ενώ αντίστοιχα ο συντελεστής μόχλευσης (λόγος καθαρού δανεισμού προς συνολική αξία επενδύσεων του ομίλου - Loan to Value) την 31.12.2013 διαμορφώθηκε σε 80,4% από 72,0 % την 31.12.2012.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2013 ανήλθαν σε € 4,8 εκατ. και περιλαμβάνουν € 3,2 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 1,6 εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών (κοινόχρηστες υπηρεσίες και έσοδα στάθμευσης του Athens Heart, και αμοιβές υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων).

Ο συνολικός κύκλος εργασιών παρουσιάζεται μειωμένος κατά 27,5% σε σχέση με τη χρήση 2012, γεγονός που οφείλεται στην αρνητική οικονομική συγκυρία και τις συνεχιζόμενες πιέσεις για αναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα για την χρήση 2013 διαμορφώθηκαν σε € 1,53 εκατ. αντί € 3,49 εκατ. της χρήσης 2012. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 0,78 εκ από € 0,82 της χρήσης 2012, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2013 ήταν 26 άτομα όπως και την 31.12.2012.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2013 ήταν € 2,0 εκατ. αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους € 4,85 εκατ της χρήσης 2012 η οποία περιλάμβανε αυξημένη πρόβλεψη επισφαλειών.

Ο Όμιλος για την χρήση 2013 παρουσίασε λειτουργικά αποτελέσματα (κέρδη) προ αποτελεσμάτων από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 1,4 εκατ. αντί ζημιών € 1,8 εκατ της χρήσης 2012. Η αρνητική αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 8,9 εκατ. (€ 14,0 εκατ. το 2012) είχε σαν αποτέλεσμα λειτουργικές ζημιές, μετά την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ύψους € 7,5 εκατ. έναντι ζημιών € 15,9 εκατ. της χρήσης 2012.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2013 ήταν € 6,2 εκατ. αντί € 7,2 εκατ. της χρήσης 2012, ενώ ο καθαρός δανεισμός παρουσίασε αύξηση κατά 5,1% και διαμορφώθηκε σε € 146,6 εκατ.

Συνολικά Καθαρά Έσοδα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2013 είναι ζημιές ύψους € 15,5 εκατ. αντί ζημιών € 25,4 εκατ. της προηγούμενης χρήσης (€ 1,04 ανά μετοχή).

Μερισματική πολιτική

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας να μην διανεμηθεί μέρισμα..

4. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.

Ο Όμιλος εκτίθεται σε κινδύνους που προέρχονται από την αβεβαιότητα που χαρακτηρίζει τις εκτιμήσεις για τα ακριβή μεγέθη της αγοράς και την μελλοντική τους εξέλιξη. Στους κινδύνους περιλαμβάνονται ο κίνδυνος αγοράς (μεταβολές στις τιμές και στα επιτόκια της αγοράς), ο κίνδυνος ρευστότητας και ο πιστωτικός κίνδυνος. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Τιμές επενδυτικών ακινήτων Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθέναν ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Γενικά, όταν η οικονομία διανύει περιόδους ανάπτυξης, σημειώνεται αύξηση της κατανάλωσης και αντίστοιχη αύξηση των επενδύσεων, και δημιουργούνται και οι συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων εμπορικών χώρων. Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών μειώνεται επηρεάζοντας δυσμενώς και τους αντίστοιχους παραγωγικούς κλάδους, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως εμπορικά κέντρα, δίκτυα λιανικής, καταστήματα) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμούνται κάθε εξάμηνο από καταξιωμένους ορκωτούς εκτιμητές, και επίσης γίνεται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του ομίλου σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα πρόσθετη ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης του 2013 ύψους € 5.587 χιλ. (το 2012: € 6.389 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ύψους € 5.587 χιλ. (για την χρήση 2012 κέρδη € 6.389 χιλ.)

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα μετά από φόρους κατά € 1.094 χιλ. για το 2013 και κατά € 1.126 χιλ για την χρήση 2012. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ύψους € 1.094 χιλ. (για την χρήση 2012 κέρδη € 1.126 χιλ.)

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, ή / και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων.

Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων παρέχεται στη Σημείωση 6.15

Η διοίκηση της εταιρίας έχει καταρτίσει και υλοποιεί πλάνο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που περιλαμβάνει (α) είσπραξη ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων (β) αναχρηματοδότηση τραπεζικών χρεολυσίων με μετάθεση τους σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα και γ) πώληση περιουσιακών στοιχείων (συμμετοχών και ακινήτων).

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα δίνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων.

δ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Πολιτική της εταιρίας είναι η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης, ώστε να υποστηρίζεται η μελλοντική της ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους των επενδυτών και των πιστωτών της.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακή διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value).

Ο συντελεστής υπολογίζεται ως το καθαρό χρέος διαιρούμενο με το ύψος των συνολικών επενδύσεων της εταιρείας. Το καθαρό χρέος είναι ο συνολικός δανεισμός (βραχυπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα δάνεια όπως εμφανίζονται στον ενοποιημένο ισολογισμό) μείον τα χρηματικά διαθέσιμα. Οι συνολικές επενδύσεις υπολογίζονται ως το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων, ενσώματων & άυλων παγίων και των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Ο συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) υπολογίζεται ως εξής:

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	2013	2012	2013	2012
Συνολικός Δανεισμός	147.733	140.636	92.972	87.943
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	1.120	1.199	1.011	1.045
Καθαρό χρέος	146.613	139.437	91.961	86.898
Επενδύσεις σε ακίνητα	150.995	159.720	68.404	74.512
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	481	854	139	488
Άυλα πάγια	5	6	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	30.532	33.060	77.131	77.060
Διαθέσιμα προς πώληση χρημ/κα στοιχεία	364	53	74	11
Σύνολο επενδύσεων	182.377	193.693	145.748	152.071
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	80,4%	72,0%	63,1%	57,1%

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2014**Οικονομία**

Το 2013, από πολλούς θεωρείται ότι ήταν η τελευταία δύσκολη χρονιά για την Ελληνική οικονομία, η οποία παραμένει σε ύφεση από το 2009, γεγονός που έχει επηρεάσει όλους σχεδόν τους τομείς της οικονομικής δραστηριότητας.

Σύμφωνα με πρόσφατες εκτιμήσεις, το 2014 αναμένεται ο περιορισμός της ύφεσης και η αρχή της σταδιακής ανάκαμψης της ελληνικής οικονομίας σαν αποτέλεσμα των προσπαθειών για την δημοσιονομική προσαρμογή και προώθηση των αναγκαίων μεταρρυθμίσεων για την για την τόνωση της ανταγωνιστικότητας και των επενδύσεων.

Στα τέλη του 2013 ψηφίστηκαν οι νόμοι για την φορολογική μεταρρύθμιση και η ανακεφαλαιοποίηση του τραπεζικού συστήματος βρίσκεται στο τελευταίο στάδιο ολοκλήρωσης ενώ σημαντικά βήματα πραγματοποιήθηκαν και για τον έλεγχο του δημόσιου χρέους, το οποίο όμως παραμένει σε υψηλά επίπεδα.

Αγορά ακινήτων

Στα τέλη του 2013 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές τοποθετήσεις διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική κτηματαγορά, ενώ ολοκληρώθηκε η μεταρρύθμιση όσον αφορά την ορθολογικοποίηση των όρων που διέπουν τις εμπορικές μισθώσεις. Ωστόσο η κατάσταση στην αγορά ακινήτων δεν παρουσιάζει σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, καθώς παραμένει η έλλειψη ρευστότητας ενώ το νέο φορολογικό πλαίσιο μονιμοποίησε την μέχρι το 2013 έκτακτη φορολογία.

Ωστόσο εφόσον οι οικονομικές συνθήκες βελτιωθούν αναμένεται να υπάρξει κατ' αρχήν σταθεροποίηση στο επίπεδο μισθωμάτων και σε συνέχεια σταδιακή αναθέρμανση στην επενδυτική δραστηριότητα, εφόσον υπάρξουν σαφέστερες ενδείξεις των προοπτικών ανάκαμψης.

Προοπτικές της PASAL

Η εταιρεία θα συνεχίσει να εφαρμόζει αμυντική πολιτική, στοχεύοντας κυρίως στην μείωση του λειτουργικού κόστους και την ενίσχυση του εμπορικού κέντρου Athens Heart, εξετάζοντας παράλληλα την επιλεκτική ανάπτυξη ή και την πώληση ακινήτων του χαρτοφυλακίου της με σκοπό την βελτίωση της κεφαλαιακής της διάρθρωσης και την εκμετάλλευση των εταιρειών που αναμένεται να παρουσιαστούν.

Κύριος στόχος της στρατηγικής της εταιρείας αποτελεί η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της μέσω της ενίσχυσης του μίγματος των μισθωτών με νέες μισθώσεις ή / και αντικαταστάσεις μισθωτών καθώς και επιλεκτικές αναπτύξεις όπου αυτό κριθεί σκόπιμο.

Στα πλαίσια αυτά τα σχέδια της εταιρείας περιλαμβάνουν:

- Την ενίσχυση της επισκεψιμότητας και προβολής του εμπορικού κέντρου Athens Heart μέσω βελτιώσεων στην σύνθεση του μισθωτικού καθώς και στοχευόμενων προωθητικών ενεργειών. Παράλληλα γίνεται συνεχής προσπάθεια για την βελτίωση της αποτελεσματικότητας στην διαχείριση του και την ενίσχυση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών προς τους επισκέπτες και τους μισθωτές.
- Την διατήρηση των λειτουργικών δαπανών σε χαμηλά επίπεδα, ή και την περαιτέρω μείωση τους όπου είναι δυνατό, για την ενίσχυση των ταμιακών ροών και των οικονομικών της αποτελεσμάτων.

Σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα εξετάζονται

- η επέκταση του εμπορικού κέντρου Heart στις όμορες ιδιοκτησίες επί της οδού Πειραιώς, από την οποία αναμένεται να προστεθούν επιπλέον 4.000 περίπου τμ στα υφιστάμενα 18.500 τμ του εμπορικού κέντρου και θα χρησιμοποιηθούν κυρίως για ψυχαγωγικές χρήσεις.
- ην συνέχιση των διαδικασιών (μελετών για την έκδοση των απαιτούμενων αδειών) για την υλοποίηση ήπιας εμπορικής & ψυχαγωγικής ανάπτυξης στην Χαλκίδα σε οικοπέδο έκτασης 80 στρεμμάτων στην περιοχή της Ν. Λαμψάκου.
- η ανάπτυξη του οικοπέδου της θυγατρικής της ΕΜΕΛ Α.Ε. στο Λαύριο, όπου προβλέπεται η κατασκευή κατοικιών. Να σημειωθεί ότι η περιοχή του Λαυρίου προγραμματίζεται να φιλοξενήσει το επιβατικό λιμάνι που θα μετακινηθεί από τον Πειραιά και αναμένεται να συνδεθεί με την Αθήνα μέσω του προαστιακού σιδηροδρόμου.

6. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2013 αναφέρονται στην σημείωση 6.32 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Οι σημαντικότερες από τις συναλλαγές αυτές, που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της μητρικής εταιρίας, είναι οι ακόλουθες.

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 538 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων και κατά € 1.380 χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα.
2. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 238 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 11.221 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 ΑΕ.
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 € 59.500 χιλ. της DORECO προς την PASAL, η οποία εξοφλήθηκε μέσω ομολογιακού δανείου € 55.000 χιλ. της ΕΤΕ προς την DORECO. Το υπόλοιπο της οφειλής την 31.12.2012 ανήλθε σε € 3.296 χιλ.
4. Τα έσοδα ύψους € 2.417 χιλ. από την συνδεδεμένη TRASTOR ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνουν την πληρωμή μερίσματος της χρήσης 2012 ύψους € 2.035 χιλ. και την παροχή διοικητικών, υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ύψους € 346 χιλ. Η υποχρέωση ύψους € 4.700 χιλ. προς την συνδεδεμένη εταιρία TRASTOR ΑΕΕΑΠ αφορά προκαταβολή για την αγορά ακινήτου ποσού η οποία δεν πραγματοποιήθηκε και θα γίνει διακανονισμός για την έντοκη επιστροφή της.

Πέραν των προαναφερόμενων δεν υπήρξαν συναλλαγές οι οποίες θα μπορούσαν να έχουν επίδραση στις επιδόσεις και την χρηματοοικονομική θέση της εταιρίας και του Ομίλου.

7. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

- α. **Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης:** Η εταιρία μέχρι την δημοσίευση του Ν. 3873/2010, εφάρμοζε τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης κυρίως μέσω της υιοθέτησης υποχρεωτικών κανόνων που ορίζονταν από την σχετική νομοθεσία που επέβαλε την συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο διοικητικό συμβούλιο των εισηγμένων εταιριών, την υιοθέτηση κανονισμού λειτουργίας και την δημιουργία και λειτουργία μονάδας εσωτερικού ελέγχου, (Ν.3016/2002 όπως ισχύει) καθώς και την σύσταση επιτροπής ελέγχου (Ν.3693/2008 όπως ισχύει).

Μετά την δημοσίευση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (που διαμορφώθηκε από τον Σύνδεσμο Επιχειρήσεων και Βιομηχανιών (Σ.Ε.Β.) η εταιρία με σκοπό την προώθηση της εταιρικής διακυβέρνησης αποφάσισε την υιοθέτηση του συγκεκριμένου κώδικα.

Ο Κώδικας του Σ.Ε.Β. που είναι διαθέσιμος στην ιστοσελίδα <http://www.sev.org.gr> και εκτός των «γενικών αρχών» που απευθύνονται σε όλες της εταιρίες, περιλαμβάνει και «ειδικές πρακτικές» που αφορούν μόνο σε εισηγμένες εταιρίες, καθώς και παράρτημα με εξαιρέσεις για εισηγμένες εταιρίες μικρότερου μεγέθους όπως η PASAL Development.

Η εταιρία συμμορφώνεται με τις γενικές αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Όσον αφορά τις ειδικές πρακτικές του κώδικα, που αφορούν εισηγμένες εταιρείες με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα, για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσής, υφίστανται ορισμένες περιπτώσεις μη εφαρμογής, για τις οποίες ακολουθεί σύντομη ανάλυση, επεξήγηση και αιτιολόγηση.

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

Μέρος Α – Το Διοικητικό Συμβούλιο (Δ.Σ.) και τα μέλη του

- I. **Ρόλος και αρμοδιότητες του ΔΣ:** Δεν έχει συσταθεί ξεχωριστή επιτροπή που να προΐσταται στη διαδικασία υποβολής υποψηφιοτήτων για εκλογή στο Δ.Σ. και να υποβάλλει προτάσεις προς το Δ.Σ. σχετικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών μελών και των βασικών ανώτατων στελεχών, δεδομένου ότι η πολιτική αμοιβών της Εταιρίας αποφασίζεται από το Δ.Σ. σύμφωνα με το Εσωτερικό Κανονισμό Λειτουργίας και είναι σταθερά διαμορφωμένη.
- II. **Ρόλος & αρμοδιότητες του Προέδρου του Δ.Σ.:** Δεν έχει οριστεί ανεξάρτητος αντιπρόεδρος Δ.Σ. παρότι τα καθήκοντα του Προέδρου & Διευθύνοντος Συμβούλου έχουν ανατεθεί στο ίδιο πρόσωπο. Η συμμόρφωση με την εν λόγω πρακτική απαιτεί την εκ νέου κατανομή αρμοδιοτήτων μεταξύ των μελών του Δ.Σ. και θα εξεταστεί σε μελλοντική του συνεδρίαση.
- v. **Ανάδειξη υποψηφίων μελών του Δ.Σ.:** Η εταιρία δεν έχει εναρμονισθεί με την ειδική πρακτική που προβλέπει μέγιστη 4ετή θητεία των μελών του Δ.Σ., καθώς το άρθρο 19 παρ. 2 του καταστατικού της προβλέπει εξαετή θητεία των μελών του Δ.Σ.. Η συμμόρφωση με την πρακτική αυτή απαιτεί τροποποίηση του εν λόγω άρθρου του καταστατικού.
- vi **Λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου:** α) Δεν έχει καταρτιστεί κανονισμός λειτουργίας του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς οι διατάξεις του Καταστατικού και του Εσωτερικού Κανονισμού Λειτουργίας της εταιρίας αξιολογούνται ως επαρκείς για την οργάνωση και λειτουργία του, β) δεν υφίστανται προγράμματα εισαγωγικής ενημέρωσης και επαγγελματικής επιμόρφωσης για τα μέλη του Δ.Σ., δεδομένου ότι προτείνονται προς εκλογή ως μέλη του Δ.Σ. πρόσωπα που διαθέτουν ικανή και αποδεδειγμένη εμπειρία στον κλάδο στον οποίο δραστηριοποιείται η εταιρία.
- vii. **Αξιολόγηση του διοικητικού Συμβουλίου:** Δεν υπάρχει θεσμοθετημένη διαδικασία για την αξιολόγηση της αποτελεσματικότητας του Δ.Σ. και των επιτροπών του επειδή η συγκεκριμένη διαδικασία δεν θεωρείται αναγκαία με βάση την οργανωτική δομή της εταιρίας.

Μέρος Β - Εσωτερικός έλεγχος

- i. **Σύστημα εσωτερικού ελέγχου:** Δεν προβλέπονται ιδιαίτερα κονδύλια στην επιτροπή ελέγχου για την εκ μέρους της χρήση υπηρεσιών εξωτερικών συμβούλων, λόγω αφενός του μεγέθους και του αντικειμένου της εταιρείας, καθώς και των γνώσεων και της εμπειρίας των μελών της που διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της.
- β. **Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επί πλέον των προβλέψεων του Νόμου:** Η εταιρία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει και δεν ακολουθεί πρακτικές επιπλέον των προβλέψεων του Νόμου.
- γ. **Σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείριση κινδύνων.**

Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας περιλαμβάνει τις πολιτικές, διαδικασίες και πρακτικές που εφαρμόζει η εταιρεία για την διασφάλιση της επίτευξης των εταιρικών της στόχων, την προστασία και παρακολούθηση των περιουσιακών της στοιχείων και την διαχείριση των κινδύνων. Το σύστημα εσωτερικού ελέγχου ορίζεται με ευθύνη του Δ.Σ. και εποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρείας έχει ως αντικειμενικό σκοπό να βοηθά την εταιρία στην επίτευξη των στόχων της μέσω μιας συστηματικής και οργανωμένης προσέγγισης που ως σκοπό έχει την αξιολόγηση και βελτίωση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, των διαδικασιών διαχείρισης κινδύνου και την εφαρμογή των αρχών εταιρικής διακυβέρνησης.

Το κύριο αντικείμενο της δραστηριότητας της Υπηρεσίας Εσωτερικού Ελέγχου είναι η εξέταση της επάρκειας του συστήματος εσωτερικού ελέγχου για να διαπιστώσει εάν το υπάρχον σύστημα παρέχει ικανοποιητική διασφάλιση ότι οι αντικειμενικοί στόχοι και επιδιώξεις της εταιρίας θα εκπληρωθούν αποτελεσματικά και οικονομικά. Για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού παρέχει στην διοίκηση αναλύσεις, αξιολογήσεις, προτάσεις, συμβουλές και πληροφορίες για τις ελεγχθείσες δραστηριότητες.

Διαχείριση κινδύνων της εταιρίας σε σχέση με την διαδικασία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για την διαχείριση των κινδύνων σχεδιάζονται και εφαρμόζονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., το οποίο έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρίας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΛΠ, την εταιρική και την φορολογική νομοθεσία, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή αποτύπωση της οικονομικής θέσης και των επιδόσεων της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων

Για τον σκοπό αυτό το Δ.Σ. υποστηρίζεται από την υπηρεσία εσωτερικού ελέγχου μέσω τακτικών ελέγχων, και αναλύσεων των οικονομικών μεγεθών της εταιρίας και του ομίλου στα πλαίσια της προσπάθειας για την βελτίωση των υφιστάμενων πολιτικών και διαδικασιών.

δ. Τρόπος λειτουργίας & εξουσίες της γενικής συνέλευσης των μετόχων:

1. Λειτουργία Γενικής Συνέλευσης: Η Γενική Συνέλευση των Μετόχων, σύμφωνα με το καταστατικό, είναι το ανώτατο όργανο διοίκησης, η οποία αποφασίζει για κάθε εταιρική υπόθεση και οι νόμιμες αποφάσεις της δεσμεύουν όλους τους μετόχους.

Η Γενική συνέλευση των μετόχων συγκαλείται από το Διοικητικό Συμβούλιο και συνέρχεται τακτικά σε τόπο και χρόνο που ορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο εντός του 1ου εξαμήνου από την λήξη κάθε εταιρικής χρήσης.

Η σύγκληση της γενικής συνέλευσης καλείται 20 τουλάχιστον ημέρες πριν από την πραγματοποίησή της με πρόσκληση η οποία αναφέρει με σαφήνεια τον τόπο και χρόνο σύγκλησης, τα θέματα ημερήσιας διάταξης και την διαδικασία που πρέπει να ακολουθήσουν οι μέτοχοι για να έχουν δικαίωμα συμμετοχής και ψήφου. Η Πρόσκληση δημοσιοποιείται όπως ορίζει η νομοθεσία και αναρτάται στον δικτυακό τόπο της Εταιρίας.

Η γενική συνέλευση συνεδριάζει και βρίσκεται σε απαρτία εφόσον παρίσταται και εκπροσωπείται το 20% του μετοχικού κεφαλαίου εκτός από τις περιπτώσεις που προβλέπεται αυξημένη απαρτία 2/3 του μετοχικού κεφαλαίου σύμφωνα με το καταστατικό.

Οι μέτοχοι που συμμετέχουν στην γενική συνέλευση και έχουν δικαίωμα ψήφου εκλέγουν πρόεδρο και γραμματέα. Ακολούθως συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία.

Για τα θέματα που συζητούνται και αποφασίζονται τηρούνται πρακτικά που υπογράφονται από τον Πρόεδρο και τον γραμματέα της συνέλευσης και δημοσιοποιούνται σύμφωνα με τις διατάξεις περί ρυθμιζόμενων πληροφοριών.

Η Γενική συνέλευση είναι η μόνη αρμόδια να αποφασίζει για τα παρακάτω θέματα:

- α) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της εταιρίας
- β) την τροποποίηση του καταστατικού
- γ) την αύξηση ή μείωση του μετοχικού κεφαλαίου
- δ) την εκλογή των μελών του Δ.Σ. και των ελεγκτών της εταιρίας
- ε) την έγκριση των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων
- στ) την διάθεση των κερδών.
- ζ) την έκδοση ομολογιακών δανείων

2. Δικαιώματα μετόχων: Τα δικαιώματα των μετόχων, όπως ορίζονται από την σχετική νομοθεσία και το καταστατικό, είναι ανάλογα με το ποσοστό συμμετοχής στο καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρίας και περιλαμβάνουν:

- Δικαίωμα μερίσματος: Ποσοστό 35% των προς διανομή καθαρών κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού), διανέμεται στους μετόχους ως μέρισμα. Για την χορήγηση πρόσθετου ή την διανομή μειωμένου μερίσματος χρειάζεται απόφαση από τη Γενική Συνέλευση με πλειοψηφία 65%. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίσει τη μη διανομή μερίσματος με πλειοψηφία 70% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο 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 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

- Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετόχων.
- Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των οικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.

- Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου. Η κάθε μετοχή έχει το δικαίωμα μίας ψήφου.
- Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.
- Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

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

ε. Σύνοψη και λειτουργία του Διοικητικού Συμβουλίου και των άλλων διοικητικών, διαχειριστικών ή εποπτικών οργάνων ή επιτροπών.

1. Διοικητικό συμβούλιο: Η εταιρεία διοικείται από το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο εκλέγεται από την γενική συνέλευση των μετόχων, έχει εξουσία και μπορεί να αποτελείται από 3 έως 7 μέλη εκ των οποίων τα 3 είναι μη εκτελεστικά από τα οποία τα 2 τηρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις ανεξαρτησίας, σύμφωνα με την νομοθεσία και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Η εταιρεία εκπροσωπείται από τα εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. τα οποία ασχολούνται με τα καθημερινά θέματα διοίκησης της εταιρίας.

Τα μη εκτελεστικά, μέλη έχουν εποπτικό ρόλο και είναι επιφορτισμένα με την προαγωγή όλων των εταιρικών ζητημάτων στα πλαίσια των συνεδριάσεων του Δ.Σ.

Το σημερινό Δ.Σ. της εταιρείας έχει εκλεγεί από την γενική συνέλευση των μετόχων της 25/11/2009 με 6ετή θητεία και η σύνοψη του τροποποιήθηκε με απόφαση ΔΣ της 8/1/2014 για την αντικατάσταση παραιτηθέντων μελών.

Το ΔΣ αποτελείται από 6 μέλη από τα οποία τα 3 είναι μη ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη.

Το Δ.Σ. συνεδριάζει κάθε φορά που ο νόμος, το καταστατικό ή οι ανάγκες της εταιρείας το απαιτούν και τουλάχιστον μία φορά τον μήνα, στην έδρα της εταιρείας. Η συνεδρίαση συγκαλείται από τον Πρόεδρο ή από δύο από τα μέλη του.

Ο Πρόεδρος του Δ.Σ. καθορίζει και τα θέματα ημερήσιας διάταξης της κάθε συνεδρίασης.

Στις συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου μπορούν να παρίστανται και στελέχη ή / και συνεργάτες της εταιρείας, μετά από πρόσκληση του Προέδρου, με σκοπό την υποστήριξη του Διοικητικού Συμβουλίου για την πληρέστερη εκπλήρωση των καθηκόντων του, χωρίς να έχουν δικαίωμα συμμετοχής στην διαδικασία λήψης αποφάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφασίζει κατά πλειοψηφία. Για να βρισκεται σε απαρτία πρέπει να παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον τρεις σύμβουλοι.

Η τρέχουσα σύνοψη του ΔΣ της PASAL είναι βάσει της από 8/1/2014 απόφασης για την αντικατάσταση παραιτηθέντος μέλους:

Θεοδωρίδης Σωτήριος	Πρόεδρος Δ.Σ. και Διευθύνων Σύμβουλος -Εκτελεστικό μέλος
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Οικονομικός Διευθυντής - Εκτελεστικό μέλος
Χατζηκώστας Αντώνης	Διευθυντής Ανάπτυξης - Εκτελεστικό μέλος
Παπαναστασίου Παναγιώτα	Μη εκτελεστικό μέλος
Αποστολίδης Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Τρομπούκης Παναγιώτης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

2. Επιτροπή ελέγχου: Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η οποία έχει εκλεγεί από την τακτική γενική συνέλευση της 25/6/2009. Η σύνοψη της μετά την αντικατάσταση μέλους της βάσει της από 8/1/2014 απόφασης του ΔΣ είναι η ακόλουθη:

Αποστολίδης Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ
Τρομπούκης Παναγιώτης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ
Παπαναστασίου Παναγιώτα	Μη εκτελεστικό μέλος

Η Επιτροπή Ελέγχου αποτελεί μέρος του Διοικητικού Συμβουλίου, με σκοπό τον συντονισμό των εποπτικών του καθηκόντων αναφορικά με την ευθύνη του απέναντι στους μετόχους, επενδυτές και λοιπούς εταίρους με σκοπό να διασφαλίζει την ακεραιότητα και αξιοπιστία των οικονομικών καταστάσεων, την αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων, την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών και την γενικότερη απόδοση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρείας.

Η επιτροπή ελέγχου συνεδριάζει κάθε τρίμηνο και ακολούθως ενημερώνει το Δ.Σ. για θέματα της αρμοδιότητάς της.

8. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2013

9. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων, δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2013, ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρία και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) .

10. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρίας ανέρχεται σε € 7.483.970 διαιρούμενο σε 14.967.940 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 4 Ιανουαρίου 2008, και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το καταστατικό της εταιρίας όπως ισχύουν.

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας

Η μεταβίβαση των μετοχών της Εταιρίας γίνεται όπως ορίζει ο Νόμος και δεν υφίστανται εκ του καταστατικού της περιορισμοί στη μεταβίβασή τους.

γ. Οι σημαντικές άμεσες ή έμμεσες συμμετοχές κατά την έννοια των διατάξεων των άρθρων 9 έως 11 του ν. 3556/2007

Την 31/12/2013, ο Σωτήριος Θεοδωρίδης Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρίας κατείχε ποσοστό 29,52% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, και ο Γεώργιος Θεοδωρίδης κατείχε ποσοστό 33,32%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατείχε ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

δ. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρίας οι οποίες παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου στους κατόχους τους.

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Στο καταστατικό της Εταιρίας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

στ. Συμφωνίες μεταξύ μετόχων της Εταιρίας, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση μετοχών ή περιορισμούς στην άσκηση δικαιωμάτων ψήφου.

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρία 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 αυτές.

ζ. Κανόνες διορισμού και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και τροποποίηση του καταστατικού

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρίας 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.

η. Αρμοδιότητα του Διοικητικού Συμβουλίου ή ορισμένων μελών του για την έκδοση νέων μετοχών ή για την αγορά ιδίων μετοχών

Το Διοικητικό Συμβούλιο καθώς και τα μέλη αυτού δεν έχουν αρμοδιότητα ούτε για την έκδοση νέων μετοχών ούτε για την αγορά ιδίων μετοχών, πράξεις που απαιτούν προηγούμενη απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

θ. Σημαντική συμφωνία που έχει συνάψει η Εταιρία και η οποία τίθεται σε ισχύ, τροποποιείται ή λήγει σε περίπτωση αλλαγής στον έλεγχο της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης και τα αποτελέσματα της συμφωνίας αυτής.

Δεν υφίστανται συμφωνίες οι οποίες τίθενται σε ισχύ, τροποποιούνται ή λήγουν σε περίπτωση αλλαγής του ελέγχου της Εταιρίας κατόπιν δημόσιας πρότασης.

- ι. Κάθε συμφωνία που η Εταιρία έχει συνάψει με τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου ή με το προσωπικό της, η οποία προβλέπει αποζημίωση σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο ή τερματισμό της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας της δημόσιας πρότασης.

Δεν υπάρχουν ειδικές συμφωνίες της Εταιρίας με μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της ή με το προσωπικό της, οι οποίες να προβλέπουν την καταβολή αποζημίωσης ειδικά σε περίπτωση παραίτησης ή απόλυσης χωρίς βάσιμο λόγο, ή τερματισμού της θητείας ή της απασχόλησής τους εξαιτίας δημόσιας πρότασης.

Με τιμή

Για το Διοικητικό Συμβούλιο
Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Βεβαιώνεται ότι η ανωτέρω Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου προς την Τακτική Γενική Συνέλευση είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 28 Μαρτίου 2014

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ – ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Γρηγόριος Εμ. Παππάς
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 25201



Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

11. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡ. 10 ΤΟΥ Ν.3401 / 2005

Στην ακόλουθη κατάσταση παρατίθενται, μέσω παραπομπής, οι πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005 που αφορούν την Εταιρία, τις μετοχές της καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της, τις οποίες η PASAL Development δημοσίευσε και κατέστησε διαθέσιμες στο κοινό κατά την διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2013 κατ' κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

1. Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ανακοίνωση σχετικά με τις εξελίξεις στην Κύπρο	28/03/2013
Δελτίο τύπου - Ετήσια αποτελέσματα 2012	29/03/2012
Ανακοίνωση οικονομικού ημερολογίου 2013	05/04/2013
Ανακοίνωση τροποποίησης οικονομικού ημερολογίου 2013	27/05/2013
Ανακοίνωση - Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	28/05/2013
Αποτελέσματα 1 ^{ου} τριμήνου 2013	31/05/2013
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	31/05/2013
Ανακοίνωση Αποφάσεων Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της 20/6/2013	20/06/2013
Αποτελέσματα Α' Εξαμήνου 2013	30/08/2013
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	30/08/2013
Αποτελέσματα Εννεαμήνου 2013	29/11/2013
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	29/11/2013

Σημειώνεται ότι οι γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο 13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007

Το πλήρες κείμενο των παραπάνω ανακοινώσεων είναι διαθέσιμο στην ελληνική και αγγλική γλώσσα στην εταιρική ιστοσελίδα:

www.pasal.gr / *Επενδυτικές Σχέσεις / Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου*

2. Οικονομικές Καταστάσεις & Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ.

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ετήσια Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της χρήσης 01/01 - 31/12/2012	29/03/2013
Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 31/03/2013	31/05/2013
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/06/2013	30/08/2012
Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/09/2013	29/11/2013

Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βρίσκονται αναρτημένες στην ενότητα της εταιρικής ιστοσελίδας:

www.pasal.gr / *Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.*

3. Οικονομικές Καταστάσεις θυγατρικών Εταιριών

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της θυγατρικών εταιρειών ΕΜΕΛ ΑΕ, PASAL CYPRUS LTD, DORECO ΑΕ, ARVEN ΑΕ και SIBO ΑΕ, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και ενσωματώθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την χρήση 2012 με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, οι αντίστοιχες εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών λογιστών και οι αντίστοιχες εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων, είναι αναρτημένες στην ενότητα :

www.pasal.gr / *Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις θυγατρικών.*

Στην παραπάνω ενότητα θα αναρτηθούν και οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών για την χρήση 2013.

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία		
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	150.995	159.720	68.404	74.512
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	6.2	481	854	139	488
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.3	5	6	-	-
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.4	-	-	34.697	34.626
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.5	30.532	33.133	42.434	42.434
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.6	364	53	74	11
Λοιπές απαιτήσεις		27	37	17	27
		182.404	193.803	145.765	152.098
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	6.7	269	241	-	-
Πελάτες	6.8	851	854	-	-
Λοιπές απαιτήσεις	6.9	1.503	1.696	7.126	6.216
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	1.120	1.199	1.011	1.045
		3.743	3.990	8.137	7.261
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		186.147	197.793	153.902	159.359
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.11	7.484	7.484	7.484	7.484
Υπέρ το άρτιο	6.12	19.633	19.633	19.659	19.659
Λοιπά αποθεματικά	6.13	5.017	7.987	3.622	6.811
Αποτελέσματα εις νέο	6.14	(22.696)	(10.498)	9.129	13.990
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		9.438	24.606	39.894	47.944
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		974	1.353		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		10.412	25.959	39.894	47.944
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	6.15	68.467	37.576	27.867	34.376
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.16	8.702	7.429	4.141	3.099
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.17	83	61	56	30
Προβλέψεις	6.18	296	390	262	320
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.19	11.717	13.416	11.471	13.119
		89.265	58.872	43.797	50.944
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.20	1.664	2.507	208	1.169
Τρέχων φόρος εισοδήματος		16	631	0	-
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.15	79.266	103.060	65.105	53.567
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.21	5.524	6.764	4.898	5.735
		86.470	112.962	70.211	60.471
Σύνολο υποχρεώσεων		175.735	171.834	114.008	111.415
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		186.147	197.793	153.902	159.359

Ορισμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναμορφωθεί λόγω νέας λογιστικής αρχής (σημείωση 6.31).

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/12/13	01/01-31/12/12	01/01-31/12/13	01/01-31/12/12
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.22	3.164	4.668	2.044	3.244
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.23	1.589	1.890	346	362
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	(8.919)	(14.041)	(6.302)	(6.625)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.24	(1.535)	(3.492)	-	-
Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων		362	353	-	-
Μεταβολές αποθεμάτων		28	(46)	-	-
Αγορές αποθεμάτων		(254)	(174)	-	-
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	(778)	(828)	(345)	(384)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(100)	(103)	(26)	(29)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	(2.167)	(4.852)	(1.082)	(2.969)
Άλλα έσοδα	6.27	1.076	771	250	1
Λειτουργικά κέρδη / ζημιές		(7.534)	(15.854)	(5.115)	(6.400)
Έσοδα από τόκους		3	3	2	3
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.28	(6.226)	(7.175)	(3.985)	(4.568)
Απομείωση αξίας διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.6		(4.384)	-	(297)
Έσοδα από μερίσματα			-	2.035	2.035
Αύξηση/(Μείωση) αξίας επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες	6.5	(566)	(1.477)		-
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		(14.323)	(28.887)	(7.063)	(9.227)
Φόρος εισοδήματος	6.29	(1.271)	2.927	(1.036)	1.199
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) χρήσης		(15.594)	(25.960)	(8.099)	(8.028)
<i>Τα καθαρά κέρδη χρήσης κατανέμονται σε:</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.497)	(25.374)	(8.099)	(8.028)
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(97)	(586)		
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή σε ευρώ	6.30	(1,0354)	(1,6952)	(0,5411)	(0,5363)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Καθαρά κέρδη/(ζημιές) χρήσης		(15.594)	(25.960)	(8.099)	(8.028)
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναταξινόμηση στα αποτελέσματα χρήσης		-	4.304	-	281
Διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.6	310	-	63	-
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)	6.17	(13)	26	(14)	9
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		297	4.330	49	290
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		(15.297)	(21.630)	(8.050)	(7.738)
<i>Κατανέμονται σε</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.228)	(21.508)		
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(69)	(122)		

Ορισμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναμορφωθεί λόγω νέας λογιστικής αρχής (σημείωση 6.31).

IV. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ								
ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ								
Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής	Δικ / τα Μειοψηφίας	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2012	7.484	19.633	7.987	(3.840)	14.830	46.094	1.475	47.569
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19					20	20		20
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				3.840	(25.348)	(21.508)	(122)	(21.630)
Υπόλοιπα 31/12/2012	7.484	19.633	7.987	-	(10.498)	24.606	1.353	25.959
Υπόλοιπα 01/01/2013	7.484	19.633	7.987	-	(10.498)	24.606	1.353	25.959
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				282	(15.510)	(15.228)	(69)	(15.297)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	6.4				60	60	(310)	(250)
-Μεταφορά στα αποτελέσματα εις νέο	6.13		(3.252)		3.252	-		-
Υπόλοιπα 31/12/2013	7.484	19.633	4.735	282	(22.696)	9.438	974	10.412

Η ΕΤΑΙΡΙΑ						
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2012	7.484	19.659	6.811	(282)	21.995	55.667
Επίδραση εφαρμογής ΔΛΠ 19					15	15
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				282	(8.020)	(7.738)
Υπόλοιπα 31/12/2012	7.484	19.659	6.811	-	13.990	47.944
Υπόλοιπα 01/01/2013	7.484	19.659	6.811	-	13.990	47.944
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				63	(8.113)	(8.050)
-Μεταφορά στα αποτελέσματα εις νέο	6.13		(3.252)		3.252	-
Υπόλοιπα 31/12/2013	7.484	19.659	3.559	63	9.129	39.894

Ορισμένα κονδύλια της συγκριτικής περιόδου έχουν αναμορφωθεί λόγω νέας λογιστικής αρχής (σημείωση 6.31).

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρία</u>	
	01/01- 31/12/2013	01/01- 31/12/2012	01/01 -31/12/2013	01/01 -31/12/2012
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	(14.323)	(28.887)	(7.063)	(9.227)
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	100	103	26	29
Προβλέψεις	22	2.161	26	2.003
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	9.482	19.912	4.264	4.883
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	6.226	7.175	3.985	4.568
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / Αύξηση αποθεμάτων	(27)	46	-	-
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(670)	(2.373)	(900)	(2.272)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(1.862)	(968)	(2.371)	(1.606)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(736)	(2.086)	(630)	(1.602)
Καταβεβλημένοι φόροι	(675)	(268)	(52)	(111)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(2.463)	(5.184)	(2.715)	(3.335)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	(250)	-	(71)	(2.530)
Αγορά ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	(53)	(292)		(210)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	2	4.737		4.731
Τόκοι εισπραχθέντες	3	25	2	25
Μερίσματα εισπραχθέντα	2.035	2.035	2.035	2.035
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	1.737	6.505	1.966	4.051
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	1.844	1.583	1.844	1.463
Εξοφλήσεις δανείων	(1.105)	(3.860)	(1.037)	(3.192)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(92)	(552)	(92)	(552)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	647	2.829)	715	(2.281)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	(79)	(1.508)	(34)	(1.565)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	1.199	2.707	1.045	2.610
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	1.120	1.199	1.011	1.045

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31η^{ης} Δεκεμβρίου 2013

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013
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 Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 861301000 και 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.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2013, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28 Μαρτίου 2014 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.06.2014 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2013 και 31/12/2012, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

31/12/2013						
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 LTD	ΚΥΠΡΟΣ	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		100%	Ολική ενοποίηση	
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση	
TRASTOR A.E.E.A.Π.	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%		Καθαρή Θέση	
31/12/2011						
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	
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	
TRASTOR A.E.E.A.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 κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και οι οικονομικές καταστάσεις της εταιρίας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) του IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρία. Η σύνταξη οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου. Σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων του Ομίλου έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται αναγκαίο. Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2013 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία του.

Η ζημία που εμφανίζει ο Όμιλος οφείλεται κυρίως στη απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων λόγω του εξαιρετικού αρνητικού οικονομικού κλίματος στην οποία βρίσκεται η Ελληνική Οικονομία με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση στην ιδιωτική κατανάλωση και τη στασιμότητα στις επενδύσεις. Ήδη μέσω διορθωτικών στοχευόμενων ενεργειών επιχειρείται η αναστροφή των δυσμενών αποτελεσμάτων.

Η διοίκηση της εταιρίας, σε συνεργασία με τα πιστωτικά ιδρύματα έχει καταρτίσει πλάνο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που περιλαμβάνει α) αναχρηματοδότηση τραπεζικών χρεολυσίων με μετάθεση τους σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα και β) πώληση περιουσιακών στοιχείων (συμμετοχών και ακινήτων).

Με βάση τα παραπάνω, η διοίκηση της Εταιρίας θεωρεί ότι ο Όμιλος είναι σε θέση να συνεχίσει τις δραστηριότητες του και εκτιμά ότι θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις του (ήτοι λειτουργικές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις), τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας και του Ομίλου έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καλύπτουν την Εταιρεία 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 ενδο-ομιλικά υπόλοιπα και οι ενδο-ομιλικές συναλλαγές καθώς και τα κέρδη του Ομίλου, που έχουν προκύψει από ενδο-ομιλικές 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 Επενδύσεις σε ακίνητα

Ακίνητα τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ή και για τα δύο, και τα οποία δε χρησιμοποιούνται από τον Όμιλο, κατηγοριοποιούνται ως επενδύσεις σε ακίνητα.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιόκτητη γη και κτίρια, καθώς και κτίρια που κατέχονται με καθεστώς χρηματοδοτικής μίσθωσης.

Η γη η οποία κατέχεται με λειτουργική μίσθωση κατηγοριοποιείται και λογίζεται ως επένδυση σε ακίνητο, όταν ισχύουν όλες οι απαραίτητες προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί ένα ακίνητο ως τέτοιο.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αναγνωρίζονται αρχικά στο κόστος, συμπεριλαμβανομένου του σχετικού άμεσου κόστους που αποδίδεται στην απόκτηση.

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών.

Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται ετησίως από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Μεταγενέστερες δαπάνες προστίθενται στη λογιστική αξία του ακινήτου, μόνο όταν είναι πιθανόν ότι ο Όμιλος θα έχει μελλοντικά οικονομικά οφέλη από το συγκεκριμένο ακίνητο και όταν το κόστος του μπορεί να μετρηθεί αξιόπιστα. Όλα τα άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων στο τέλος κάθε χρήσης.

Αν η χρήση κάποιου ακινήτου το οποίο έχει ταξινομηθεί στις Επενδύσεις σε Ακίνητα μεταβληθεί σε ιδιόχρηση, τότε το ακίνητο ταξινομείται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και η εύλογη αξία του κατά την ημερομηνία της επαναταξινόμησης θεωρείται το τεκμαρτό κόστος του ακινήτου για λογιστικούς σκοπούς. Ακίνητα τα οποία κατασκευάζονται ή αξιοποιούνται για μελλοντική χρήση ως επενδύσεις σε ακίνητα, ταξινομούνται στα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία μέχρι το εκάστοτε ακίνητο ολοκληρωθεί ή αρχίσει να χρησιμοποιείται. Κατά την ημερομηνία αυτή το ακίνητο επαναταξινομείται στις επενδύσεις σε ακίνητα και οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του ακινήτου και της προηγούμενης λογιστικής του αξίας αναγνωρίζεται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων. Αν η χρήση ενός ενσώματου πάγιου περιουσιακού στοιχείου μεταβληθεί και το ακίνητο χαρακτηριστεί ως επενδυτικό ακίνητο, οποιαδήποτε διαφορά που προκύπτει μεταξύ της λογιστικής και της εύλογης αξίας κατά την ημερομηνία της μεταφοράς του, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια ως επανεκτίμηση της αξίας των ενσώματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία περιλαμβάνουν, βελτιώσεις μισθωμένων ακινήτων, και λοιπό εξοπλισμό, τα οποία κατέχονται από τον Όμιλο με σκοπό τη λειτουργική χρησιμοποίησή τους αλλά και για διοικητικούς σκοπούς.

Τα ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται αρχικά στη αξία κτήσης τους, η οποία περιλαμβάνει όλες τις δαπάνες που απαιτούνται προκειμένου ένα πάγιο να τεθεί σε κατάσταση λειτουργίας. Πάγια τα οποία κατασκευάζονται από τον Όμιλο, καταχωρούνται στο κόστος ιδιοκατασκευής το οποίο συμπεριλαμβάνει και τα κόστη σε υπεργολάβους, υλικά και αμοιβές τεχνικών. Οι αποσβέσεις υπολογίζονται με βάση τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης κατά τη διάρκεια της αναμενόμενης ωφέλιμης ζωής του περιουσιακού στοιχείου, με την έναρξη χρησιμοποίησής τους ως εξής :

Κατηγορία	Ετη
Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις σε ακίνητα τρίτων	8-12
Έπιπλα & λοιπός εξοπλισμός	3-5

Τα γήπεδα καθώς και τα πάγια που βρίσκονται στο στάδιο κατασκευής τους (υπό εκτέλεση) δεν αποσβένονται. Βελτιώσεις σε μισθωμένα ακίνητα αποσβένονται κατά την διάρκεια της μίσθωσης.

Η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει σε περιοδική βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να διαπιστώσει, εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους. Αν υπάρχει ένδειξη ότι η λογιστική αξία ενός ενσώματου παγίου περιουσιακού στοιχείου υπερβαίνει την ανακτήσιμη αξία του, γίνεται έλεγχος απομείωσης.

Το ανακτήσιμο ποσό των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού είναι το μεγαλύτερο μεταξύ της καθαρής τιμής πώλησής τους και της αξίας χρήσης τους. Καθαρή τιμή πώλησης είναι το ποσό που μπορεί να ληφθεί από την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου στα πλαίσια μιας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του περιουσιακού στοιχείου. Για τον υπολογισμό της αξίας χρήσεως, οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμιακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους χρησιμοποιώντας ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο που αντανακλά τις τρέχουσες εκτιμήσεις της αγοράς για τη διαχρονική αξία του χρήματος και των συναφών κινδύνων προς το περιουσιακό στοιχείο. Για περιουσιακά στοιχεία που δεν δημιουργούν ταμιακές εισροές από τη συνεχή χρήση ανεξάρτητες από εκείνες των άλλων περιουσιακών στοιχείων, το ανακτήσιμο ποσό προσδιορίζεται για τη μονάδα που δημιουργεί ταμιακές ροές στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο.

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους.

Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η υπεραξία (θετική ή αρνητική) αντιπροσωπεύει τα ποσά που καταβλήθηκαν, κατά την απόκτηση μεριδίων συμμετοχής σε θυγατρικές, πέραν (ή ολιγότερο) της εύλογης αξίας των κατ' αναλογία αποκτηθέντων επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών τους. Η υπεραξία, που σχετίζεται με επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν μετά την 1

Ιανουαρίου 2004, απεικονίζεται στον ενοποιημένο ισολογισμό στη τιμή κτήσεώς της και απομειώνεται, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της περιόδου εντός της οποίας συντελείται η απομείωση. Η υπεραξία (σε σχέση με επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις) απεικονίζεται ως μέρος της αξίας της επένδυσης.

Τα λοιπά άυλα περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν από τον Όμιλο εμφανίζονται στη τιμή κτήσεώς τους, μειωμένα κατά τις συσσωρευμένες αποσβέσεις και, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, κατά το ποσό της απομείωσης της αξίας τους.

Οι αποσβέσεις των άυλων περιουσιακών στοιχείων επιβαρύνουν το λογαριασμό αποτελεσμάτων με τη μέθοδο της σταθερής απόσβεσης, καθ' όλη τη διάρκεια της ωφέλιμης ζωής τους. Η εκτιμώμενη διάρκεια ωφέλιμης ζωής των στοιχείων αυτών έχει ως ακολούθως :

Κατηγορία	Έτη
Λογισμικά προγράμματα	3,3 - 5

Τα περιουσιακά στοιχεία που έχουν απεριόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν αποσβένονται υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους σε κάθε ημερομηνία κατάρτισης οικονομικών καταστάσεων. Τα αποσβενόμενα περιουσιακά στοιχεία υπόκεινται και σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Για την εκτίμηση των ζημιών απομείωσης τα περιουσιακά στοιχεία εντάσσονται στις μικρότερες δυνατές μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στ' αποτελέσματα όταν προκύπτουν.

2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτόνων στη συναλλαγή δαπανών. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμιακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στ' αποτελέσματα.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργούς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές τους. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως προεξόφληση μελλοντικών ταμιακών ροών και μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είναι απομειωμένα. Για τους συμμετοχικούς τίτλους που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως με την εξαίρεση περιόδων κατά τις οποίες η χρηματιστηριακή αγορά δεν λειτουργεί ομαλά, όπως η συγκεκριμένη περίπτωση. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημία που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στ' αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων.

2.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα (εμπορεύματα) απεικονίζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσεως ή παραγωγής τους και της ρευστοποιήσιμης τους αξίας. Ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μειωμένη κατά το κόστος διάθεσης των αποθεμάτων. Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του σταθμικού μέσου όρου.

2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αυτές αποτελούν βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν, και η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης, όταν εξαντλούνται όλα τα μέσα για την είσπραξή τους.

2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Τα ταμιακά διαθέσιμα και ταμιακά ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα μετρητά τις καταθέσεις όψεως και τις βραχυπρόθεσμες μέχρι 3 μήνες επενδύσεις, υψηλής ρευστοποιησιμότητας και χαμηλού ρίσκου.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη για την έκδοση μετοχών, εμφανίζονται στη Διαφορά υπέρ το άρτιο. Η αξία κτήσεως των ιδίων μετοχών, μειωμένη με το φόρο εισοδήματος (εάν συντρέχει περίπτωση), εμφανίζεται αφαιρετικώς των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρίας, μέχρι οι ίδιες μετοχές πωληθούν ή ακυρωθούν. Κάθε κέρδος ή ζημιά από πώληση ιδίων μετοχών, καθαρό από άμεσα για την συναλλαγή λοιπά κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 Κέρδη ανά μετοχή

Τα κέρδη ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το καθαρό κέρδος της χρήσεως που αναλογεί στους κοινούς μετόχους με το μέσο σταθμισμένο αριθμό των κοινών μετοχών σε κυκλοφορία κατά τη διάρκεια της χρήσεως. Τα προσαρμοσμένα κέρδη ανά μετοχή (diluted earnings per share) υπολογίζονται αναπροσαρμόζοντας τον σταθμισμένο μέσο αριθμό των σε κυκλοφορία κοινών μετοχών με τις επιδράσεις όλων των δυνητικών τίτλων των μετατρέψιμων σε κοινές μετοχές.

2.12 Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της μητρικής αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις όταν η διανομή εγκρίνεται από την Γενική Συνέλευση των μετόχων.

2.13 Δανειακές υποχρεώσεις

Όλες οι δανειακές υποχρεώσεις καταχωρούνται αρχικά σε αξία που αντιστοιχεί στην εύλογη αξία των κεφαλαίων που λαμβάνονται, αφού αφαιρεθούν πραγματοποιηθέντα έξοδα που σχετίζονται με το δάνειο. Μετά την αρχική καταχώρηση, οι δανειακές υποχρεώσεις αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το αναπόσβεστο κόστος υπολογίζεται αφού ληφθούν υπόψη δαπάνες έκδοσης και η διαφορά μεταξύ του αρχικού ποσού και του ποσού που θα πληρωθεί μέχρι τη λήξη. Κέρδη και ζημιές καταχωρούνται στα αποτελέσματα όταν οι υποχρεώσεις διαγράφονται ή απομειώνονται, καθώς και μέσω της διαδικασίας απόσβεσης.

2.14 Παροχές σε εργαζόμενους

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

Οι βραχυπρόθεσμες παροχές προς το προσωπικό σε χρήμα και σε είδος καταχωρούνται ως έξοδο όταν καθίστανται δουλευμένες.

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημιές και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβλεπόμενης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν :

- α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος
- β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης
- γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

Η Διοίκηση του Ομίλου επανεξετάζει την ανάγκη σχηματισμού προβλέψεων στο τέλος κάθε χρήσης και τις αναπροσαρμόζει έτσι ώστε να απεικονίζουν τις καλύτερες δυνατές εκτιμήσεις και στην περίπτωση που κρίνεται αναγκαίο, προεξοφλούνται με βάση ένα προ-φόρου προεξοφλητικό επιτόκιο.

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις οικονομικές καταστάσεις, αλλά γνωστοποιούνται εφόσον η εισροή οικονομικών ωφελειών είναι πιθανή.

2.16 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται, αφού αφαιρεθούν οι τυχόν παρασχεθείσες εκπτώσεις, όταν ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει στον αγοραστή τους ουσιαστικούς κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των αγαθών.

β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

Τα έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα συμπεριλαμβάνουν έσοδα λειτουργικών μισθώσεων, συντήρησης και διαχείρισης ακινήτων, παραχωρήσεων χρήσης και συμβάσεων εμπορικής συνεργασίας.

Τα έσοδα από λειτουργικές μισθώσεις αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων, με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης. Όταν ο Όμιλος παρέχει κίνητρα στους πελάτες του, το κόστος αυτών των κινήτρων αναγνωρίζεται καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης ή της εμπορικής συνεργασίας, με την ευθεία μέθοδο, μειωτικά του εσόδου. Τα έσοδα από συντήρηση και διαχείριση ακινήτων, παραχωρήσεις χρήσεως και συμβάσεις εμπορικής συνεργασίας αναγνωρίζονται στην χρήση για την οποία παρέχονται οι υπηρεσίες παραχώρησης και εμπορικής συνεργασίας.

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

Έσοδα από πωλήσεις ακίνητης περιουσίας αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις μόνο όταν υπογραφεί οριστική σύμβαση. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης δεν μπορεί να υπολογισθεί με αξιοπιστία, το έσοδο αναγνωρίζεται μόνο στο βαθμό που αντίστοιχα έξοδα έχουν πραγματοποιηθεί και αναμένονται να εισπραχθούν. Τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται όταν πραγματοποιούνται. Όταν το αποτέλεσμα μιας σύμβασης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία, το έσοδο και τα έξοδα του συμβολαίου αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια του συμβολαίου, αντίστοιχα, ως έσοδο και έξοδο.

δ) Έσοδα από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται βάσει χρονικής αναλογίας και με την χρήση του πραγματικού επιτοκίου. Όταν υπάρχει απομείωση των απαιτήσεων, η λογιστική αξία αυτών μειώνεται στο ανακτήσιμο ποσό τους το οποίο είναι η παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών προεξοφλημένων με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο. Στην συνέχεια λογίζονται τόκοι με το ίδιο επιτόκιο επί της απομειωμένης (νέας λογιστικής) αξίας.

ε) Μερίσματα

Τα μερίσματα, λογίζονται ως έσοδα όταν το δικαίωμα εισπραχθεί θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανέμει.

2.17 Μισθώσεις**α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής**

Οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιαδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη, μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή τους αξία.

Μισθώσεις όπου ουσιαδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία.

2.18 Κόστος Δανεισμού

Το κόστος δανεισμού αποτελείται από τους δεδουλευμένους τόκους επί των συναφθέντων δανείων, που υπολογίζονται βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου. Το κόστος δανεισμού που αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.19 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι

Η επιβάρυνση της χρήσεως με φόρους εισοδήματος αποτελείται από τους τρέχοντες φόρους και τους αναβαλλόμενους φόρους. Ο φόρος εισοδήματος καταχωρείται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων, εκτός του φόρου εκείνου που αφορά συναλλαγές που καταχωρήθηκαν απευθείας στα ίδια κεφάλαια, στην οποία περίπτωση καταχωρείται απευθείας, κατά ανάλογο τρόπο στα ίδια κεφάλαια.

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις. Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

Οι αναβαλλόμενοι φόροι εισοδήματος υπολογίζονται, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου που θα ισχύουν κατά το χρόνο καταλογισμού τους, επί της διαφοράς μεταξύ της λογιστικής και της φορολογικής βάσεως των επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, στο βαθμό που οι διαφορές αυτές συνθέτουν ετεροχρονισμούς που θα εξαλειφθούν στο μέλλον.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις κατά των φορολογικών αρχών αναγνωρίζονται μόνο στην έκταση στην οποία είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν μελλοντικά κέρδη, που θα προσδώσουν φορολογικές υποχρεώσεις με τις οποίες θα μπορέσουν να συμψηφισθούν οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις. Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις μειώνονται κατά την έκταση στην οποία δεν είναι πλέον προφανές ότι η σχετική μελλοντική φορολογική ελάφρυνση θα εξασφαλισθεί.

Κατά την κανονική ροή των εργασιών της επιχείρησης λαμβάνουν χώρα πολλές συναλλαγές και υπολογισμοί για τους οποίους ο ακριβής υπολογισμός του φόρου είναι αβέβαιος. Η Διοίκηση σχηματίζει πρόβλεψη πρόσθετων φόρων που είναι πιθανό να προκύψουν από μελλοντικούς φορολογικούς ελέγχους. Στην περίπτωση που οι τελικοί φόροι που προκύπτουν μετά από τους ελέγχους είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους κατά την χρήση που ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών έλαβε χώρα.

2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Συνδεδεμένα μέρη ορίζονται οι επιχειρήσεις, στις οποίες ο Όμιλος διατηρεί τον έλεγχο ή ασκεί ουσιώδη επιρροή στη διαμόρφωση των οικονομικών και διαχειριστικών πολιτικών τους. Επίσης, συνδεδεμένα μέρη είναι τα μέλη της Διοίκησης του Ομίλου, συγγενικά πρόσωπα αυτών με πρώτο βαθμό συγγένειας, επιχειρήσεις που κατέχονται από αυτά ή στις οποίες έχουν τον έλεγχο ή ασκούν ουσιώδη επιρροή.

2.21 Νέα πρότυπα και διερμηνείες

Συγκεκριμένα νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί, τα οποία είναι υποχρεωτικά για λογιστικές περιόδους που ξεκινούν κατά τη διάρκεια της παρούσας χρήσης ή μεταγενέστερα. Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Παρουσίαση Οικονομικών Καταστάσεων» Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από τις οικονομικές οντότητες να διαχωρίσουν τα στοιχεία που παρουσιάζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε δύο ομάδες, με βάση το αν αυτά στο μέλλον είναι πιθανό να μεταφερθούν στα αποτελέσματα χρήσεως ή όχι.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους»

Εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2013.

Τον Ιούνιο του 2011 το ΣΔΛΠ τροποποίησε το ΔΛΠ 19 καθώς καταργεί την επιλογή που επιτρέπει σε μια εταιρεία να αναβάλει κάποια κέρδη και ζημίες που προκύπτουν από συνταξιοδοτικά προγράμματα (προγράμματα καθορισμένων παροχών-«μέθοδος περιθωρίου»). Οι εταιρείες πλέον θα αναφέρουν αυτές τις αλλαγές όταν αυτές συμβαίνουν. Αυτό θα τις οδηγήσει στο να συμπεριλαμβάνουν τυχόν έλλειμμα ή πλεόνασμα σε ένα συνταξιοδοτικό πρόγραμμα στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Επίσης, απαιτεί από τις επιχειρήσεις να συμπεριλαμβάνουν το κόστος υπηρεσίας και το χρηματοοικονομικό κόστος στα αποτελέσματα χρήσης και τις επανακαταμετρήσεις στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Η εφαρμογή του τροποποιημένου Δ.Λ.Π. 19 «Παροχές σε εργαζομένους» στην περίοδο, είχε αμελητέα επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) «Φόροι εισοδήματος» Η τροποποίηση του ΔΛΠ 12 παρέχει μια πρακτική μέθοδο για την επιμέτρηση των αναβαλλόμενων φορολογικών υποχρεώσεων και αναβαλλόμενων φορολογικών περιουσιακών στοιχείων όταν επενδυτικά ακίνητα επιμετρώνται με τη μέθοδο εύλογης αξίας σύμφωνα με το ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα».

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση Εύλογης Αξίας» Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει νέες οδηγίες σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις. Οι απαιτήσεις του προτύπου δεν διευρύνουν τη χρήση των εύλογων αξιών αλλά παρέχουν διευκρινίσεις για την εφαρμογή τους σε περίπτωση που η χρήση τους επιβάλλεται υποχρεωτικά από άλλα πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 13 παρέχει ακριβή ορισμό της εύλογης αξίας, καθώς και οδηγίες αναφορικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις, ανεξάρτητα από το πρότυπο με βάση το οποίο γίνεται χρήση των εύλογων αξιών. Επιπλέον, οι απαραίτητες γνωστοποιήσεις έχουν διευρυνθεί και καλύπτουν όλα τα περιουσιακά στοιχεία και τις υποχρεώσεις που επιμετρούνται στην εύλογη αξία και όχι μόνο τα χρηματοοικονομικά.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις» Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε αυτή την τροποποίηση προκειμένου να συμπεριλάβει επιπλέον πληροφόρηση η οποία θα βοηθήσει τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων μίας οικονομικής οντότητας να αξιολογήσουν την επίδραση ή την πιθανή επίδραση που θα έχουν οι συμφωνίες για διακανονισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, συμπεριλαμβανομένου του δικαιώματος για συμψηφισμό που σχετίζεται με αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις, στην οικονομική θέση της οικονομικής οντότητας.

ΕΔΔΠΧΑ 20 «Δαπάνες απογύμνωσης υπαίθριων ορυχείων κατά το στάδιο της παραγωγής» Αυτή η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για τη λογιστικοποίηση των δαπανών της απομάκρυνσης των στείρων υπερκείμενων («απογύμνωση») κατά το στάδιο της παραγωγής ενός ορυχείου. Βάσει αυτής της διερμηνείας, οι μεταλλευτικές οικονομικές οντότητες πιθανώς να χρειαστεί να διαγράψουν στα αποτελέσματα εις νέον της έναρξης της περιόδου τις ήδη κεφαλαιοποιημένες

δαπάνες απογύμνωσης των ορυχείων οι οποίες δεν μπορούν να αποδοθούν σε ένα αναγνωρίσιμο συστατικό ενός αποθέματος μεταλλεύματος ("ore body"). Η διερμηνεία έχει εφαρμογή μόνο σε δαπάνες υπαίθριων ορυχείων και όχι σε υπόγεια ορυχεία ή σε δραστηριότητες εξόρυξης πετρελαίου και φυσικού αερίου.

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται στα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ που δημοσιεύτηκε τον Μάιο 2012.

ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των οικονομικών καταστάσεων» Η τροποποίηση παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τη συγκριτική πληροφόρηση όταν μια οικονομική οντότητα συντάσσει έναν επιπλέον ισολογισμό είτε (α) όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και λάθη» είτε (β) εθελοντικά.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» Η τροποποίηση διευκρινίζει πως τα ανταλλακτικά και ο λοιπός εξοπλισμός συντήρησης ταξινομούνται ως ενσώματα πάγια και όχι ως αποθέματα όταν πληρούν τον ορισμό των ενσώματων παγίων, δηλαδή όταν χρησιμοποιούνται για περισσότερες από μία περιόδους.

ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση» Η τροποποίηση διευκρινίζει πως ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τη διανομή αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα και ο φόρος εισοδήματος που σχετίζεται με τα έξοδα συναλλαγών απευθείας στην καθαρή θέση αναγνωρίζεται στην καθαρή θέση, σύμφωνα με το ΔΛΠ 12.

ΔΛΠ 34 «Ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά» Η τροποποίηση διευκρινίζει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις για τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των τομέων στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά, σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς».

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για περιόδους που ξεκινούν την ή μετά από 1 Ιανουαρίου 2014

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2015) Το ΔΠΧΑ 9 αποτελεί την πρώτη φάση στο έργο του ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) για την αντικατάσταση του ΔΛΠ 39 και αναφέρεται στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9 έτσι ώστε να προστεθούν νέες απαιτήσεις για την απομείωση της αξίας και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Μόνο όταν υιοθετηθεί, ο Όμιλος θα αποφασίσει εάν θα εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 9 νωρίτερα από την 1 Ιανουαρίου 2015.

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014) Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες (εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Αυτά τα πρότυπα εφαρμόζονται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1^η Ιανουαρίου 2014. Επιτρέπεται η πρόωρη εφαρμογή τους μόνο εάν ταυτόχρονα εφαρμοστούν και τα πέντε αυτά πρότυπα. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης των νέων προτύπων στις ενοποιημένες οικονομικές του καταστάσεις. Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις» Το ΔΠΧΑ 10 αντικαθιστά στο σύνολό τους τις οδηγίες αναφορικά με τον έλεγχο και την ενοποίηση, που παρέχονται στο ΔΛΠ 27 και στο SIC 12. Το νέο πρότυπο αλλάζει τον ορισμό του ελέγχου ως καθοριστικού παράγοντα προκειμένου να αποφασιστεί εάν μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να ενοποιείται. Το πρότυπο παρέχει εκτεταμένες διευκρινίσεις που υπαγορεύουν τους διαφορετικούς τρόπους κατά τους οποίους μία οικονομική οντότητα (επενδυτής) μπορεί να ελέγχει μία άλλη οικονομική οντότητα (επένδυση). Ο αναθεωρημένος ορισμός του ελέγχου εστιάζει στην ανάγκη να υπάρχει ταυτόχρονα το δικαίωμα (η δυνατότητα να κατευθύνονται οι δραστηριότητες που επηρεάζουν σημαντικά τις αποδόσεις) και οι μεταβλητές αποδόσεις (θετικές, αρνητικές ή και τα δύο) προκειμένου να υπάρχει έλεγχος. Τα νέα πρότυπα παρέχει επίσης διευκρινίσεις αναφορικά με συμμετοχικά δικαιώματα και δικαιώματα άσκησης βέτο (protective rights), καθώς επίσης και αναφορικά με σχέσεις πρακτόρευσης / πρακτορευομένου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες» Το ΔΠΧΑ 11 παρέχει μια πιο ρεαλιστική αντιμετώπιση των από κοινού συμφωνιών εστιάζοντας στα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις, παρά στη νομική τους μορφή. Οι τύποι των συμφωνιών περιορίζονται σε δύο: από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες και κοινοπραξίες. Η μέθοδος της αναλογικής ενοποίησης δεν είναι πλέον επιτρεπτή. Οι συμμετέχοντες σε κοινοπραξίες εφαρμόζουν υποχρεωτικά την ενοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οικονομικές οντότητες που συμμετέχουν σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες εφαρμόζουν παρόμοιο λογιστικό χειρισμό με αυτόν που εφαρμόζουν επί του παρόντος οι συμμετέχοντες σε από κοινού ελεγχόμενα περιουσιακά στοιχεία ή σε από κοινού ελεγχόμενες δραστηριότητες. Το πρότυπο παρέχει επίσης διευκρινίσεις σχετικά με τους συμμετέχοντες σε από κοινού συμφωνίες, χωρίς να υπάρχει από κοινού έλεγχος.

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες» Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιημένες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη

δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις» Το Πρότυπο αυτό δημοσιεύθηκε ταυτόχρονα με το ΔΠΧΑ 10 και σε συνδυασμό, τα δύο πρότυπα αντικαθιστούν το ΔΛΠ 27 «Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις». Το τροποποιημένο ΔΛΠ 27 ορίζει το λογιστικό χειρισμό και τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις αναφορικά με τις συμμετοχές σε θυγατρικές, κοινοπραξίες και συγγενείς όταν μία οικονομική οντότητα ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Παράλληλα, το Συμβούλιο μετέφερε στο ΔΛΠ 27 όρους του ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις» και του ΔΛΠ 31 «Συμμετοχές σε Κοινοπραξίες» που αφορούν τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» Το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες» αντικαθιστά το ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε Συγγενείς Επιχειρήσεις». Ο σκοπός αυτού του Προτύπου είναι να ορίσει τον λογιστικό χειρισμό αναφορικά με τις επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και να παραθέσει τις απαιτήσεις για την εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης κατά τη λογιστική των επενδύσεων σε συγγενείς και κοινοπραξίες, όπως προκύπτει από τη δημοσίευση του ΔΠΧΑ 11.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014) Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014) Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Ο Όμιλος εκτίθεται σε χρηματοοικονομικούς κινδύνους, όπως κίνδυνο αγοράς (μεταβολές τιμές αγοράς και, επιτόκια), κίνδυνο ρευστότητας και πιστωτικό κίνδυνο. Η πολιτική διαχείρισης κινδύνων του Ομίλου επιδιώκει να ελαχιστοποιήσει την ενδεχόμενη αρνητική τους επίδραση στη χρηματοοικονομική απόδοση του Ομίλου.

Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων.

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) Τιμές επενδυτικών ακινήτων

Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Γενικά, όταν η οικονομία διανύει περιόδους ανάπτυξης, σημειώνεται αύξηση της κατανάλωσης και αντίστοιχη αύξηση των επενδύσεων, και δημιουργούνται και οι εμπορικές συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων εμπορικών χώρων. Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών μειώνεται επηρεάζοντας δυσμενώς και τους αντίστοιχους παραγωγικούς κλάδους, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως εμπορικά κέντρα, δίκτυα λιανικής, καταστήματα) για τα οποία υπάρχει αυξημένη ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

Επίσης, σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμούνται κάθε εξάμηνο από καταξιωμένους ορκωτούς εκτιμητές, και επίσης γίνεται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτήσει η PASAL.

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του ομίλου σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα

πρόσθετη ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης του 2013 ύψους € 5.587 χιλ. (το 2012: € 6.389 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2013 ύψους € 5.587 χιλ. (για την χρήση 2012 κέρδη € 6.389 χιλ.)

ii) Κίνδυνος ταμειακών ροών λόγω μεταβολής των επιτοκίων: Η έκθεση του Ομίλου στον κίνδυνο από διακυμάνσεις στα επιτόκια προέρχεται κυρίως από τραπεζικά δάνεια. Ο Όμιλος είναι εκτεθειμένος στις διακυμάνσεις των επιτοκίων που επικρατούν στην αγορά και τα οποία επηρεάζουν την χρηματοοικονομική του θέση καθώς και τις ταμειακές του ροές. Το κόστος δανεισμού δύναται να αυξάνεται ως αποτέλεσμα τέτοιων αλλαγών και να δημιουργούνται ζημιές ή να μειώνεται κατά την εμφάνιση απρόοπτων γεγονότων.

Η παρακάτω ανάλυση ευαισθησίας βασίζεται στην παραδοχή ότι μεταβάλλεται το επιτόκιο δανεισμού του ομίλου, ενώ οι υπόλοιπες μεταβλητές παραμένουν σταθερές. Σημειώνεται ότι στην πραγματικότητα μεταβολή μίας παραμέτρου (αλλαγή επιτοκίου) μπορεί να επηρεάσει περισσότερες από μία μεταβλητές.

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους 1.094 χιλ. ευρώ το 2013 (2012: 1.126 χιλ. ευρώ). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους 1.094 χιλ. ευρώ το 2013 (2012: 1.126 χιλ. ευρώ).

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων..

Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων. Ανάλυση της ληκτότητας των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων παρέχεται στη Σημείωση 6.15

Η διοίκηση της εταιρίας έχει καταρτίσει και υλοποιεί πλάνο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που περιλαμβάνει (α) είσπραξη ληξιπρόθεσμων απαιτήσεων (β) αναχρηματοδότηση τραπεζικών χρεολυσίων με μετάθεση τους σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα και γ) πώληση περιουσιακών στοιχείων (συμμετοχών και ακινήτων).

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο Όμιλος εκτίθεται σε πιστωτικό κίνδυνο αναφορικά με τις εμπορικές απαιτήσεις από μισθωτές και τις απαιτήσεις από πωλήσεις ακινήτων. Για την ελαχιστοποίηση των επιπτώσεων του, έχουν εφαρμοστεί διαδικασίες που να διασφαλίζεται ότι οι συναλλαγές του Ομίλου πραγματοποιούνται με πελάτες με επαρκή πιστοληπτική ικανότητα και παράλληλα να λαμβάνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων.

δ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Πολιτική της εταιρίας είναι η διατήρηση μίας υγιούς κεφαλαιακής διάρθρωσης, ώστε να υποστηρίζεται η μελλοντική της ανάπτυξη και να υπάρχει εμπιστοσύνη εκ μέρους των επενδυτών και των πιστωτών της.

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value), η σχετική ανάλυση απεικονίζεται στην Έκθεση του Δ. Σ

3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, και με την χρήση μεθόδων και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' αντανakλούν την διαχρονική αξία του χρήματος και τις εκτιμήσεις για τις απώλειες από τον πιστωτικό κίνδυνο.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

Οι εκτιμήσεις και οι κρίσεις της διοίκησης επανεξετάζονται διαρκώς και βασίζονται σε ιστορικά δεδομένα και προσδοκίες για μελλοντικά γεγονότα, που κρίνονται εύλογες σύμφωνα με τα ισχύοντα.

Ο Όμιλος προβαίνει σε εκτιμήσεις και παραδοχές σχετικά με την εξέλιξη των μελλοντικών γεγονότων. Οι εκτιμήσεις και παραδοχές που ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων στους επόμενους 12 μήνες αφορούν τα ακόλουθα.

4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα

Η πλέον κατάλληλη ένδειξη της «εύλογης αξίας» είναι οι τρέχουσες αξίες που ισχύουν σε μια ενεργό αγορά συναφών μισθωτηρίων αλλά και λοιπών συμβολαίων. Εάν δεν είναι εφικτή η εξεύρεση τέτοιων πληροφοριών, ο Όμιλος προσδιορίζει την αξία μέσα σε ένα εύρος λογικών εκτιμήσεων των «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος λαμβάνει υπ' όψη του δεδομένα από μία πληθώρα πηγών, που περιλαμβάνουν:

α) Τρέχουσες τιμές στην αγορά ακινήτων διαφορετικής φύσεως, κατάστασης ή τοποθεσίας (ή υποκείμενες σε διαφορετικούς όρους μισθωτηρίων ή λοιπών συμβολαίων), οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ώστε να απεικονίζουν αυτές τις διαφορές.

β) Πρόσφατες τιμές παρόμοιων ακινήτων, αναπροσαρμοσμένες έτσι ώστε να απεικονίζονται οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και

γ) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμειακών ροών, που πηγάζουν από τους όρους των εν ισχύ μισθωτηρίων και άλλων συμβολαίων και (όπου είναι εφικτό) από εξωτερικά στοιχεία όπως, τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρεμφερών ακινήτων στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση, με χρήση προεξοφλητικών επιτοκίων που απεικονίζουν την τρέχουσα αξιολόγηση της αγοράς αναφορικά με την αβεβαιότητα για το ύψος και την χρονική στιγμή εμφάνισης αυτών των ταμειακών ροών.

4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού.

Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα που ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. 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 οι ίδιες με αυτές που περιγράφονται στις σημαντικές λογιστικές πολιτικές των ετησίων οικονομικών καταστάσεων.

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετράται 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.

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) .

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2013

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.946	1.807		362	5.115
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(7.526)	(1.150)	(243)		(8.919)
Άλλα έσοδα	1.076	-	-	-	1.076
Σύνολο	(3.504)	657	(243)	362	(2.728)
Έξοδα τομέων	(4.209)	(112)	(83)	(402)	(4.806)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.752)	(471)			(6.223)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(13.465)	74	(326)	(40)	(13.757)
Απομείωση αξίας διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων					
Έσοδα από τόκους					3
Αύξηση/(μείωση) επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					(566)
Κέρδη / ζημίες προ φόρων					(14.323)
Φόρος εισοδήματος					(1.271)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)					(15.594)
Περιουσιακά στοιχεία					
Στοιχεία τομέων	115.988	23.971	11.036		150.995
Μη κατανεμημένα στοιχεία					35.152
Σύνολο					186.147

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	141.260	24.444		2.448	168.152
Μη καταναμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					7.583
Σύνολο					175.735
Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2012					
	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικ ά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	4.771	1.787	-	353	6.911
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(12.361)	(758)	(922)	-	(14.041)
Άλλα έσοδα	771	-	-	-	771
Σύνολο	(6.819)	1.029	(922)	353	(6.359)
Έξοδα τομέων	(9.086)	(109)	(80)	(220)	(9.495)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(6.687)	(488)			(7.175)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(22.592)	432	(1.002)	133	(23.025)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση					(4.384)
Έσοδα από τόκους					3
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					(1.477)
Ζημίες προ φόρων					(28.887)
Φόρος εισοδήματος					2.927
Καθαρές ζημίες					(25.960)
Περιουσιακά στοιχεία					
Στοιχεία τομέων	123.319	25.121	11.280	-	159.720
Μη καταναμημένα στοιχεία					38.073
Σύνολο					197.793
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	141.216	18.317	1.936	-	161.469
Μη καταναμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					10.411
Σύνολο					171.880

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 30,98% των συνολικών εσόδων το 2013 και 48,06% το 2012.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	159.720	173.541	74.512	80.927
Αγορές νέων παγίων	-	220	-	210
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	194	-	194	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	(8.919)	(14.041)	(6.302)	(6.625)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	150.995	159.720	68.404	74.512

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). Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2013 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρία Savills) με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς, την Επενδυτική Μέθοδο (Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος – term & reversion method) και την μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας (residual method).

Οι κύριες παραδοχές είναι:

- Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield): 7,50% – 9,25% ανάλογα με την κατηγορία και χαρακτηριστικά του ακινήτου
- Συντελεστής προεξόφλησης (target rate ή discount rate): 9,04% - 9,85% ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (all risk yield) του ακινήτου.

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Το υπογεγραμμένο προσύμφωνο για την εγκεκριμένη πώληση ακινήτου στο 27° χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών - Κορίνθου στην Ελευσίνα με την εταιρία TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π. ακυρώθηκε λόγω της τροποποίησης του άρθρου 28 του Ν. 2778/99 με το άρθρο 19 του Ν.4141/2013 ο οποίος απαγορεύει πλέον την αγορά ακινήτου από βασικό μέτοχο. Για το εισπρακτέο ποσό της προκαταβολής ποσού 4.700 χιλ. ευρώ η Εταιρία θα υποβάλλει πρόταση σχετικά με τους όρους και το χρονοδιάγραμμα της επιστροφής του έως την 30.09.2014.

Στις Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού €17.797 χιλ., τα οποία ο Όμιλος κατέχει ως μισθωτής βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 158.920 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 101.423 χιλ.

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

6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

	<u>Ο ΟΜΙΛΟΣ</u>			Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	
31.12.2011				
Αξία κτήσεως	378	761	403	1.542
Σωρευμένες αποσβέσεις	(124)	(515)	-	(639)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011	254	246	403	903
01.01-31.12.2012				
Υπόλοιπο έναρξης	254	246	403	903
Προσθήκες	32	21	19	72
Πωλήσεις	(17)	(4)	-	(21)
Αποσβέσεις περιόδου	(36)	(64)	-	(100)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	233	199	422	854
31.12.12				
Αξία κτήσεως	393	778	422	1.593
Σωρευμένες αποσβέσεις	(160)	(579)	-	(739)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	233	199	422	854
01.01-31.12.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	233	199	422	854
Προσθήκες	20	31		51
Πωλήσεις/μεταφορές		(2)	(323)	(325)
Αποσβέσεις περιόδου	(35)	(64)		(99)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	218	164	99	481

	<u>Η ΕΤΑΙΡΙΑ</u>			Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	
31.12.11				
Αξία κτήσεως	304	259	323	886
Σωρευμένες αποσβέσεις	(115)	(254)	-	(369)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011	189	5	323	517
01.01-31.12.2012				
Υπόλοιπο έναρξης	189	5	323	517
Αποσβέσεις περιόδου	(25)	(4)	-	(29)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	164	1	323	488
31.12.12				
Αξία κτήσεως	304	256	323	883
Σωρευμένες αποσβέσεις	(140)	(255)	-	(395)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	164	1	323	488
01.01-31.12.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	164	1	323	488
Μεταφορές-Μειώσεις			(323)	(323)
Αποσβέσεις περιόδου	(25)	(1)		(26)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	139	0	0	139

6.3 Άυλα πάγια

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Λογισμικά προγράμματα		
31.12.2011		
Αξία κτήσεως	111	87
Σωρευμένες αποσβέσεις	(103)	(87)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2011	8	0
01.01-31.12.2012		
Υπόλοιπο έναρξης	8	0
Προσθήκες	1	
Αποσβέσεις περιόδου	(3)	0
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	6	0
31.12.12		
Αξία κτήσεως	112	87
Σωρευμένες αποσβέσεις	(106)	(87)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	6	0
01.01-31.12.2013		
Υπόλοιπο έναρξης	6	0
Προσθήκες	2	
Αποσβέσεις περιόδου	(3)	0
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	5	0

6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 31/12/2013 και 31/12/2012 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	34.626	32.096
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	71	2.530
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	34.697	34.626

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	31/12/2013	Ποσοστό
EMEL AE	5.375	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	29.322	100,00%
	34.697	
	31/12/2012	Ποσοστό
EMEL AE	5.375	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	29.251	100,00%
PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD	-	100,00%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	34.626	

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν το κόστος κτήσεως των εν λόγω συμμετοχών.

Η Εταιρία κατά τη χρήση του 2013 προχώρησε σε α) σε λύση της θυγατρικής PASAL DEVELOPMENT DOO BEOGRAD, η αξία κτήσης ποσού 90.000,00 ευρώ είχε πλήρως αποσβεστεί μέσω πρόβλεψης και β) σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της PASAL CYPRUS LIMITED, κατά 71 χιλ. ευρώ.

Η PASAL CYPRUS LIMITED εξαγόρασε ποσοστό 3,97% της θυγατρικής MFGVR LTD έναντι τιμήματος 250χιλ. ευρώ διαμορφώνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 100% Τα στοιχεία της συναλλαγής έχουν ως εξής :

ΑΓΟΡΑ 3,97% MFGVR	
Αξία δικαιωμάτων μειοψηφίας επί της μέχρι 27/12/2013 Ιδίων κεφαλαίων της θυγατρικής	310
Μείον: Τίμημα αγοράς:	250
Διαφορές από πράξεις επί ιδίων μετοχών	60

6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρίας σε συγγενείς εταιρίες κατά την 31/12/2013 και 31/12/2012 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε συγγενείς	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	33.133	36.645	42.434	42.434
Προσθήκες				
Μερίδιο αποτελεσμάτων	(566)	(1.477)		
Μερίσματα	(2.035)	(2.035)		
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	30.532	33.133	42.434	42.434

Η ανάλυση των οπιοίων έχει ως εξής:

31/12/2013

Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2012	Μερίδιο αποτελέσμα τος	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2013
KAMINOS A.E	-	-	-	-
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	33.133	(566)	(2.035)	30.532
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	33.133	(566)	(2.035)	30.532

31/12/2012

Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2011	Μερίδιο αποτελέσμα τος	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2012
KAMINOS A.E	(65)	65	-	-
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	36.710	(1.542)	(2.035)	33.133
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	36.645	(1.477)	(2.035)	33.133

31/12/2013

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Κόστος	Ποσοστό
KAMINOS A.E	30	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	42.404	37.08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	42.434	

31/12/2012

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Κόστος	Ποσοστό
KAMINOS A.E	30	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	42.404	37.08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	42.434	

- Η μητρική εταιρία κατέχει 30.000 μετοχές της εταιρίας KAMINOS A.E., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

- Η μητρική εταιρία κατέχει 20.353.776 μετοχές της εταιρίας TRASTOR A.E.E.A.Π., εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη
31/12/13	87.506	8.686	4.672	(1.526)
31/12/12	94.476	8.655	5.484	(4.159)

6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/12	53	11
Μεταβολή εύλογης αξίας 01.01-31.12.13	311	63
Υπόλοιπο 31/12/13	364	74

6.7 Αποθέματα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο έναρξης	241	287	-	-
Αγορές εμπορευμάτων	254	174	-	-
Μείον :Κόστος πωλήσεων	226	220	-	-
Υπόλοιπο λήξης	269	241	-	-

Τα αποθέματα στον Όμιλο αφορούν την θυγατρική SIBO SA η οποία από τον Οκτώβριο του 2010 δραστηριοποιείται και στον εμπορικό τομέα διατηρώντας δύο εμπορικά καταστήματα.

6.8 Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων

Οι πελάτες – μισθωτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Πελάτες – μισθωτές ακινήτων	1.238	1.243	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	39	53	-	-
Επιταγές σε καθυστέρηση	464	446	-	-
Γραμμάτια εισπρακτέα	21	23	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(911)	(911)	-	-
Πελάτες – Εισπραξιμες απαιτήσεις	851	854	-	-

Ο όμιλος έχει σημαντική διασπορά πωλήσεων και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις του πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από τους Πελάτες –μισθωτές ακινήτων είναι απαιτητές κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού .

Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναγνωρίζονται σε εξατομικευμένη βάση όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία και ο όμιλος δεν θα εισπράξουν όλα τα ποσά που προβλέπονται βάσει των αρχικών όρων των συμβάσεων ενοικίασης. Ενδείξεις μη εισπραξιμότητας συνιστούν οι σημαντικές χρηματοοικονομικές δυσκολίες των χρεωστών, και η καθυστέρηση της εισπραξης των απαιτήσεων, πέραν του έτους.

Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων χρηματοροών που θα εισπραχθούν. Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναλύονται ως εξής

	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο Προβλέψεων 31.12.2012	911	782
Προβλέψεις χρήσεως	-	129
Υπόλοιπο προβλέψεων 31.12.2013	911	911

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από πελάτες ανέρχεται για τον όμιλο στο ποσό των € 851 χιλ.. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης χρήσης ήταν € 854 χιλ.. Η εύλογη αξία των απαιτήσεων ταυτίζεται περίπου με την λογιστική αξία τους.

6.9 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Εμπορικές απαιτήσεις	1.022	3.067	6.821	7.914
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	57	64	-	-
Έξοδα επομένων χρήσεων	376	409	305	334
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	48	181	-	(7)
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	(2.025)	-	(2.025)
Σύνολο	1.503	1.696	7.126	6.216

Οι Λοιπές απαιτήσεις στην εταιρεία για τη χρήση 2013 αφορούν κυρίως απαίτηση από τη θυγατρική εταιρία DORECO A.E. που προέρχεται από το τμήμα μεταβίβασης του εμπορικού κέντρου και από τη συγγενή εταιρεία SATO A.E ως μισθωτή ακινήτου.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων.

Οι απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο είναι βεβαίας εισπραξης αλλά δεν είναι εύκολα προσδιορίσιμος ο χρόνος εισπραξης.

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η εταιρία την 25/02/2013 υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό – συμφωνία εξυγίανσης για τη υπαγωγή της εταιρίας SATO ΑΕ στο άρθρο 99 επ. του Ν.3588/2007, όπως αυτός τροποποιήθηκε με τον Ν.4013/2011 σύμφωνα με το οποίο περιορίζονται οι απαιτήσεις έναντι της εν λόγω εταιρίας στο 10% της απαίτησης. Λόγω των ανωτέρω σχημάτισε πρόβλεψη ποσού 2.025 χιλ. ευρώ με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της χρήσης 2012. Την 26/06/2013 το Πολυμελές Πρωτοδικείο Αθηνών δέχθηκε και επικύρωσε την ως άνω συμφωνία και η Εταιρία προχώρησε σε διαγραφή της απαίτησης ποσού 2.025 χιλ. ευρώ με την σχηματισμένη πρόβλεψη.

6.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ταμείο	33	19	-	-
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.087	1.180	1.011	1.045
Σύνολο	1.120	1.199	1.011	1.045

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις καταθέσεις είναι μηδενική.

6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2013, 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 31 Δεκεμβρίου 2013 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις

6.12 Υπέρ το άρτιο

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	21.387	21.387	21.387	21.387
Έξοδα δημόσιας εγγραφής	(1.728)	(1.728)	(1.728)	(1.728)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	(26)	(26)	-	-
19.633	19.633	19.659	19.659	

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρίας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή

6.13 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τακτικό αποθεματικό	2.341	2.341	2.331	2.331
Έκτακτα αποθεματικά	202	202	54	54
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	417	417	417	417
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	282	-	63	-
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018	1.018	-	-
Αφορολόγητα αποθεματικά	757	4.009	757	4.010
Σύνολο	5.017	7.987	3.622	6.811

Στην παρούσα χρήση έγινε συμψηφισμός αφορολόγητου αποθεματικού ποσού € 3.253 χιλ. που αφορούσε κέρδη από πώληση μετοχών εισηγμένων στο Χρηματιστήριο Αθηνών., με ζημία που προέκυψε από την αποτίμηση των κατεχομένων μετοχών της Εταιρίας κατά την 31.12.2013, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 38 παρ.4 Ν 2238. Μεταξύ των αφορολόγητων αποθεματικών ποσό € 585 χιλ. θα συμψηφισθεί στην επόμενη χρήση με αντίστοιχες φορολογικές ζημιές σύμφωνα με το άρθρο 72 του Ν.4172

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.14 Αποτελέσματα εις νέο

Τα Αποτελέσματα εις νέο του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(10.498)	14.831	13.990	21.997
Καθαρά κέρδη (ζημιές) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας	(15.497)	(25.374)	(8.099)	(8.028)
Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)	(13)	45	(14)	21
Μεταφορά από αποθεματικά	3.252		3.252	
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	60			
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(22.696)	(10.498)	9.129	13.990

6.15 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	31/12/2013		31/12/2012	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Τραπεζικά δάνεια	78.647	56.576	102.328	25.154
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	619	11.891	732	12.422
Σύνολο δανείων	79.266	68.467	103.060	37.576

Η Εταιρία	31/12/2013		31/12/2012	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Τραπεζικά δάνεια	64.486	15.976	52.835	21.954
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	619	11.891	732	12.422
Σύνολο δανείων	65.105	27.867	53.567	34.376

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μεταξύ 1 και 2 ετών	19.084	5.037	6.733	4.547
Μεταξύ 2 και 5 ετών	20.782	14.390	8.077	12.992
Πάνω από 5 έτη	24.968	9.374	2.130	7.678
Σύνολο	64.834	28.801	16.940	25.217
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(8.258)	(3.647)	(964)	(3.263)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	56.576	25.154	15.976	21.954

Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μεταξύ 1 και 2 ετών	15.334	4.000	6.134	3.600
Μεταξύ 2 και 5 ετών	18.159	12.345	7.759	11.145
Πάνω από 5 έτη	23.083	8.809	2.083	7.209
Σύνολο	56.576	25.154	15.976	21.954

Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 6.1).

Για Ομολογιακό δάνειο συνολικής αξίας, ευρώ 49.707,05, χιλ. για τον Όμιλο, έγινε αναδιαπραγμάτευση των όρων πληρωμής τους, ως εξής: α) για κεφάλαιο ποσού 47.400 χιλ θα πληρωθεί σε 34 τριμηνίες δόσεις αρχής γενομένης την 31/12/2013 και β) ποσό ληξιπρόθεσμων τόκων ποσού ευρώ 2.307 χιλ θα καταβληθεί την 31/12/2013.

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 12.083 χιλ. στον Όμιλο και € 1.959 χιλ στη εταιρία

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η διοίκηση της εταιρίας, σε συνεργασία με τα πιστωτικά ιδρύματα έχει καταρτίσει πλάνο για την εξυπηρέτηση των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων που περιλαμβάνει α) αναχρηματοδότηση τραπεζικών χρεολυσίων με μετάθεση τους σε μακροπρόθεσμο χρονικό ορίζοντα και β) πώληση περιουσιακών στοιχείων (συμμετοχών και ακινήτων).

6.15.1 Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής :

Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ελάχιστα μισθώματα	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μέχρι 1 έτος	1.051	1.290	1.051	1.290
Από 2 έως 5 έτη	5.626	4.752	5.626	4.752
Περισσότερο των 5 ετών	8.610	11.317	8.610	11.317
Σύνολο	15.287	17.358	15.287	17.358
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.777)	(4.205)	(2.777)	(4.205)
Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	12.510	13.154	12.510	13.154

Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως εξής:	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μέχρι 1 έτος	619	732	619	732
Από 2 έως 5 έτη	3.894	2.960	3.894	2.960
Περισσότερο των 5 ετών	7.997	9.461	7.997	9.461
Σύνολο	12.510	13.154	12.510	13.154

Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εξασφαλισμένες με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια τα οποία περιέρχονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του.

6.16 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2012	10.663	4.464
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	(3.246)	(1.371)
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	12	6
Υπόλοιπο 31/12/2012	7.429	3.099
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2013	7.429	3.099
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	4	5
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	1.269	1.037
Υπόλοιπο 31/12/2013	8.702	4.141

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων διενεργείται στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρίας του Ομίλου και, στο βαθμό που προκύπτουν και απαιτήσεις και υποχρεώσεις, συμψηφίζονται μεταξύ τους (στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρίας). Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.144	14.352	7.178	6.536
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(6)	1	-	1
Προβλέψεις	(271)	(222)	(119)	(98)
Υποχρέωση από Συμβάσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	(3.180)	(2.547)	(3.180)	(2.547)
Λοιπά	3.098	549	2.960	442
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	(8.083)	(4.704)	(2.698)	(1.235)
Υπόλοιπο	8.702	7.429	4.141	3.099

6.17 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	83	61	56	30

Οι πίνακες, που ακολουθούν, εμφανίζουν τη σύνθεση της καθαρής δαπάνης για τη σχετική πρόβλεψη που καταχωρήθηκε στα αποτελέσματα των περιόδων 1ης Ιανουαρίου – 31ης Δεκεμβρίου 2013 και 2012 και την κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, που παρουσιάζονται στον συνημμένο Ισολογισμό της περιόδου, που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2013 και της χρήσεως που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2012.

Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	61	84	30	62
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	(15)	(20)	(14)	(20)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	20	32	20	(2)
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή Θέση	17	(35)	20	(10)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου	83	61	56	30

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:	31/12/2013	31/12/2012
Επιτόκιο προεξόφλησης	3,76%	3,73%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,50%	3,50%
Εκτιμώμενα μελλοντικά έτη σε υπηρεσία	18,73%	21,99%

Η αναλογιστική μελέτη έγινε από ανεξάρτητους αναλογιστές

6.18 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις που παρουσιάζονται στις συνημμένες οικονομικές καταστάσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Προβλέψεις για επίδικες απαιτήσεις	-	-	-	-
Πρόβλεψη για φορολογικές διαφορές	296	390	262	320
Σύνολο	296	390	262	320

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2012	338	304
Προσθήκες περιόδου	97	61
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(45)	(45)
Υπόλοιπο 31/12/2012	390	320
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2013	390	320
Προσθήκες περιόδου	-	-
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(94)	(58)
Υπόλοιπο 31/12/2013	296	262

Η Εταιρία 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.

Για τις χρήσεις 2011 και 2012 οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Για τη χρήση 2013 οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2013.

Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

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

Εταιρία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	2009 – 2010
E.M.E.Λ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2010
PASAL CYPRUS LTD	2007-2010
DORECO	2010
MFGVR LTD	2008 – 2010
DEVART AE	2010
SIBO AE	2010
ARVEN AE	2010

6.19 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Εγγυήσεις ενοικίων	498	817	249	517
Έσοδα επομένων χρήσεων από ακίνητο Ελευσίνας	11.219	12.599	11.222	12.602
Σύνολο	11.717	13.416	11.471	13.119

- Οι εγγυήσεις ενοικίων του Ομίλου αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές του Εμπορικού κέντρου επί της οδού Πειραιώς 180.

- Τα έσοδα επομένων χρήσεων από ακίνητο Ελευσίνας αφορούν την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί κτιρίου που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου, εταιρία SATO AE .

6.20 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Ανοικτοί λογαριασμοί	1.594	2.134	173	1.000
Επιταγές πληρωτέες	70	277	35	-
Προκαταβολές πελατών	-	96	-	169
Σύνολο	1.664	2.507	208	1.169

Οι προμηθευτές και οι λοιπές υποχρεώσεις είναι βραχυπρόθεσμης διάρκειας λήγουν κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού και δεν βαρύνονται με τόκους. Οι εύλογες αξίες τους ταυτίζονται περίπου με τις λογιστικές αξίες τους.

6.21 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους –τέλη	370	1.222	118	685
Ασφαλιστικά ταμεία	40	31	19	13
Πιστωτές διάφοροι	4.988	5.102	4.761	5.017
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	126	409	-	20
Σύνολο	5.524	6.764	4.898	5.735

Στους Πιστωτές διάφοροι περιλαμβάνεται υποχρέωση ποσού € 4.700 χιλ. προς τη συγγενή εταιρεία TRASTOR ΑΕΕΑΠ (βλέπε Σημείωση 6.1)

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους ύψους € 159 χιλ. στον Όμιλο έναντι € 1.472 χιλ. στη χρήση 2012 και € 18 χιλ στη εταιρεία έναντι € 536 χιλ. στη χρήση 2012.

6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
3.164	4.668	2.044	3.244

Η περίοδος μίσθωσης για την οποία ο Όμιλος εκμισθώνει τα επενδυτικά του ακίνητα μέσω λειτουργικών μισθώσεων είναι διάρκειας δώδεκα ετών και διέπεται από τη σχετική περί εμπορικής μίσθωσης νομοθεσία.

Τα σωρευτικά μελλοντικά μισθώματα, εισπρακτέα βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, μη συμπεριλαμβανομένων μελλοντικών αναπροσαρμογών, έχουν ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μέχρι 1 έτος	1.533	3.436	631	1.852
Από 2 μέχρι και 5 έτη	6.130	13.744	2.489	7.406
Περισσότερο από 5 έτη	8.805	18.256	6.594	13.142
Σύνολο	16.468	35.436	9.714	22.400

6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Στα Έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Παροχή υπηρεσιών ακινήτων	346	362	346	361
Παροχή υπηρεσιών κοινόχρηστα	885	1.081	-	-
Παροχή υπηρεσιών parking	137	92	-	-
Παροχή υπηρεσιών marketing	221	355	-	1
Σύνολο	1.589	1.890	346	362

Στα έσοδα του Ομίλου περιλαμβάνονται τα έσοδα του Εμπορικού κέντρου επί της Πειραιώς 180

6.24 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αμοιβές τρίτων	479	2.540	-	-
Παροχές τρίτων	419	373	-	-
Φόροι τέλη	498	346	-	-
Διάφορα έξοδα	139	233	-	-
Σύνολο	1.535	3.492	-	-

Τα έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα στον Όμιλο αφορούν κυρίως έξοδα του εμπορικού κέντρου επί της Πειραιώς 180 .

6.25 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μισθωτοί	23	23	7	7
Ημερομίσθιοι	1	1	1	1
Συνεργάτες με Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών (Μηχανικοί)	2	2	-	-
Σύνολο Εργαζομένων	26	26	8	8

Παροχές σε εργαζομένους	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Μισθοί και ημερομίσθια	555	646	247	315
Εργοδοτικές εισφορές	153	140	65	60
Λοιπές παροχές	70	42	33	9
Σύνολο	778	828	345	384

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αμοιβές Συνεργατών - Συμβούλων	237	882	138	248
Παροχές τρίτων	770	867	226	227
Φόροι τέλη	670	700	362	298
Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-	2.154	-	2.075
Διάφορα έξοδα	490	249	356	121
Σύνολο	2.167	4.852	1.082	2.969

Η μεταβολή στα διάφορα έξοδα οφείλεται στα αυξημένα πρόστιμα που καταλογίσθηκαν στον Όμιλο και την Εταιρία για την καταβολή των ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το δημόσιο

6.27 Άλλα Έσοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Επιχορηγήσεις και διάφορα έσοδα	1	-		
Τιμολογούμενα έξοδα τρίτων	645	682		
Παροχή υπηρεσιών διαμόρφωσης χώρων	180	8		
Λοιπά έσοδα	250	81	250	1
Σύνολο	1.076	771	250	1

Τα τιμολογούμενα έξοδα τρίτων στον Όμιλο αφορούν κατά κύριο λόγο έσοδα υπηρεσιών προς τους μισθωτές του Εμπορικού Κέντρου επί της Πειραιώς 180.

6.28 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τόκοι τραπεζικών δανείων	5.715	6.513	3.499	3.925
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	482	600	482	600
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	29	61	4	43
Σύνολο	6.226	7.174	3.985	4.568

6.29 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων και η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	(14.323)	(28.956)	(7.063)	(9.227)
Συντελεστής φόρου	26%	20%	26%	20%
Φόροι εισοδήματος	3.724	5.792	1.836	1.845
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	(2.225)	-	(933)	-
Τέλος ακινήτων μέσω ΔΕΗ (ΕΕΤΗΔΕ)	-	(223)	-	(111)
Φόρος από μη αναγνωριζόμενες φορολογικές ζημιές	-	(218)	-	(162)
Πρόβλεψη φορολογικών διαφορών	-	(97)	-	(61)
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα -έξοδα	(2.770)	(2.327)	(1.939)	(312)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(1.271)	2.927	(1.036)	1.199

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	1.963	1.608	1.093	546
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(4.645)	1.857	(2.500)	987
Τέλος ακινήτων μέσω ΔΕΗ (ΕΕΤΗΔΕ)	-	(223)	-	(111)
Πρόβλεψη φορολογικών διαφορών	-	(97)	-	(61)
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	1.411	(218)	371	(162)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(1.271)	2.927	(1.036)	1.199

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου φορολογικού Νόμου 4110/2013, από την 01.01.2013 τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με συντελεστή φόρου 26% και επιβάλλεται 10% παρακράτηση φόρου στα διανεμόμενα κέρδη.

Οι ίδιοι συντελεστές προβλέπονται για της χρήσεις από 1.1.2014 με το ν.4172/2013.

6.30 Κέρδη/(ζημιές) 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.

	Ο Όμιλος	
	31/12/2013	31/12/2012
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(15.498)	(25.374)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940	14.967.940
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	(1,0354)	(1,6952)

6.31 Αναμόρφωση Οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2012

Με βάση το νέο IAS 19 το οποίο εφαρμόζεται από 01.01.2013, το σύνολο της αναλογιστικής ζημίας / κέρδους (UAL/G) που προκύπτει, θα πρέπει να αναγνωρίζεται άμεσα σε ξεχωριστό λογαριασμό στη κατάσταση συνολικών εσόδων με άμεσο επηρεασμό της καθαρής θέσης. Μετά την εφαρμογή του προτύπου αναμορφώθηκαν τα συγκριτικά μεγέθη των «ιδίων κεφαλαίων», του «αναβαλλόμενου φόρου» και των «προβλέψεων για παροχές στους εργαζόμενους» των οικονομικών καταστάσεων της 31.12.2012 και της 01.01.2012. Συγκεκριμένα στις οικονομικές καταστάσεις της των χρήσεων 2011 & 2012, καταλογίστηκαν 26 χιλ και 32 χιλ ευρώ σωρευμένες «αναλογιστικές ζημιές» στον όμιλο και 19 χιλ και 10 χιλ. ευρώ στην μητρική εταιρία αντίστοιχα.

Ολόκληρο το ποσό των αναλογιστικών ζημιών της χρήσης 2011, μετά την αφαίρεση του αναλογούντος αναβαλλόμενου φόρου, αναγνωρίστηκε απ' ευθείας στην Καθαρή θέση του Ομίλου και της μητρικής εταιρίας.

Αντίθετα, με βάση την αναλογιστική μελέτη που συντάχθηκε για τις ανάγκες της τρέχουσας χρήσης 2013, οι αναλογιστικές ζημιές της χρήσης 2012 μετά την αφαίρεση του αναλογούντος αναβαλλόμενου φόρου, αναγνωρίστηκαν απ' ευθεία στην Καθαρή θέση του Ομίλου και της μητρικής εταιρίας κατά ποσό ευρώ 26 χιλ και 8 χιλ. και μέσω του λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά ποσό ευρώ - 2.551,00 και - 1.275,50 αντίστοιχα.

Μετά τον καταλογισμό των αναλογιστικών ζημιών τα ανωτέρω οικονομικά μεγέθη της 31.12.2012, αναμορφώθηκαν ως εξής:

Λογαριασμός	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	Αξία	Αναμορφωθείσ α αξία	Αξία	Αναμορφωθείσ α αξία
	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012	31/12/2012
Προβλέψεις για παροχές στους εργαζόμενους	119	83	59	30
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	7.417	7.429	3.093	3.099
Αποτελέσματα εις νέον	(10.544)	(10.498)	13.967	13.990
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(28.887)	(28.890)	(9.227)	(9.228)
Φόρος εισοδήματος	2.927	2.926	1.199	1.199
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά φόρου	4.306	4.334	280	294
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	(21.654)	(21.626)	(7.748)	(7.734)

6.32

6.33 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

Οι ενδο-ομιλικές συναλλαγές και τα ενδο-ομιλικά υπόλοιπα της εταιρίας με τις θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρία				
	31/12/2013	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	-	394	1	3	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	-	1	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	-	3.592	1	9	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	-	859	1	3	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	-	1	3	-
ARVEN	-	-	-	-	-	1.025	1	3	-
	-	-	-	-	-	5.871	5	21	-
31/12/2012									
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	-	206	1	3	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	-	1	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	-	3.594	1	9	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	-	738	1	3	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	-	1	3	-
ARVEN	-	-	-	-	-	400	1	3	-
Σύνολο	-	-	-	-	-	4.939	3	21	-

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρία				
	31/12/2013	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
SATO Α.Ε.	640	11.460	1.919	-	-	640	11.460	1.919	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	4.707	367	-	-	-	4.707	2.402	-
Σύνολο	640	16.167	2.286	-	-	640	16.167	4.321	-
31/12/2012									
SATO Α.Ε.	2.528	12.900	3.153	-	-	2.528	12.900	3.153	-
REMBO SA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	4.871	382	-	-	-	4.871	2.417	-
Σύνολο	2.528	17.771	3.535	-	-	2.528	17.771	5.570	-

Οι εταιρίες REMBO, KAMINOΣ και TRASTOR είναι συγγενείς εταιρίες και η SATO ΑΕ εταιρία που ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	133	124	68	53
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	29	31	29	31
Σύνολο	162	155	97	84
Απαιτήσεις προς τα διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	-	-	-	-

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 539 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων και κατά € 1.380 χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα.

2. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 238 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Επίσης ποσό € 11.222 χιλ. αφορά την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου.

3. Τα έσοδα ύψους € 2.402 χιλ. από την συνδεδεμένη TRASTOR ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνουν την πληρωμή μερίσματος της χρήσης 2012 ύψους € 2.035 χιλ. και την παροχή διοικητικών, υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ύψους € 367 χιλ. Η υποχρέωση ύψους € 4.707 χιλ. προς την TRASTOR ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνει προκαταβολή για την αγορά ακινήτου ποσού 4.700 χιλ. ευρώ βλέπε σημείωση 6.1
4. 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 € 59.500 χιλ. της DORECO προς την PASAL, η οποία εξοφλήθηκε μέσω ομολογιακού δανείου € 55.000 χιλ. της ΕΤΕ προς την DORECO. Το υπόλοιπο της οφειλής την 31.12.2013 ανήλθε σε € 3.592.

Δεν υπάρχουν δάνεια προς τα συνδεδεμένα μέρη, πέρα από τις κάτωθι εγγυήσεις δανείων:

- Εγγύηση της PASAL για λογαριασμό της θυγατρικής DEVART ΑΕ ως προς την σύναψη ομολογιακού δανείου με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΚΥΠΡΟΥ ύψους € 3.200 χιλ.
- Εγγύηση της PASAL για λογαριασμό της θυγατρικής DORECO ΑΕ ως προς την σύναψη ομολογιακού δανείου με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ύψους € 55.000 χιλ.

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και των μελών της Διοίκησης περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες παροχές.

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.33 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2013 που αφορούν α) τον έλεγχο των οικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου ανήλθαν σε € 50 χιλ. β) το φορολογικό έλεγχο ανήλθαν σε € 50 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.34 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με: (α) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας και του Ομίλου ως προς τον κίνδυνο από μεταβολή των επιτοκίων και τον κίνδυνο από την μεταβολή των χρηματιστηριακών τιμών και (β) τις επενδύσεις σε ακίνητα ως προς τον κίνδυνο από την μεταβολή των αγοραίων τιμών.

Η Εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται στον κίνδυνο μεταβολής των επιτοκίων από δάνεια μεταβλητού επιτοκίου τα οποία επηρεάζουν τα αποτελέσματα/ καθαρή θέση μέσω της μεταβολής των χρηματοοικονομικών εξόδων και στον κίνδυνο μεταβολής των λοιπών συνολικών εσόδων/ καθαρής θέσης μέσω της μεταβολής των χρηματιστηριακών τιμών των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Επίσης η εταιρία και ο Όμιλος εκτίθενται και στον κίνδυνο τιμών από την απόκτηση & ανάπτυξη επενδυτικών ακινήτων, των οποίων η εύλογη αξία επηρεάζεται από τις διακυμάνσεις της αγοράς. Τυχόν μεταβολή των τιμών των επενδυτικών ακινήτων επηρεάζει τα αποτελέσματα/ καθαρή θέση μέσω των μεταβολών από την αποτίμηση ακινήτων στην εύλογη αξία τους.

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης), μεταβολή των τιμών των μετοχών κατά +/- 15% και μεταβολή των τιμών των ακινήτων κατά 1%, που κατά την κρίση της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες και η επίδραση αφορά στα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα/ καθαρή θέση:

ΟΜΙΛΟΣ 2013	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	68.467	(685)	685				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	79.266	(793)	793				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	364			18	(18)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	150.995			(5)	5	7.550	(7.550)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		384	(384)			(1.963)	1.963
Καθαρή Επίδραση		(1.094)	1.094	13	(13)	5.587	(5.587)
ΟΜΙΛΟΣ 2012							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	37.576	(376)	376				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	103.060	(1.031)	1.031				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	53			3	(3)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	159.720					7.986	(7.986)
Φόρος Εισοδήματος (20%)		281	(281)	(1)	1	(1.597)	1.597
Καθαρή Επίδραση		(1.126)	1.126	2	(2)	6.389	(6.389)

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2013	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	27.867	(279)	279				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	65.105	(651)	651				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	74			4	(4)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	68.404			(1)	1	3.420	(3.420)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		242	(242)			(889)	889
Καθαρή Επίδραση		(688)	688	(3)	3	2.531	(2.531)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2012	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	+ 100 M.B.	+ 5%	+ 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	34.376	(344)	344				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	53.567	(536)	536				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	11			1	(1)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	74.512					3.726	(3.726)
Φόρος Εισοδήματος (20%)		176	(176)			(745)	745
Καθαρή Επίδραση		(704)	704	1	(1)	2.981	(2.981)

6.35 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, 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:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	4.303	4.304	432	433
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	158.920	146.910	66.990	66.220
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	58.200	58.200	58.200	58.200
Σύνολο	221.423	209.414	125.622	124.853

-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.

6.36 Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.

Δεν έχει συμβεί κάποιο γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία του Ομίλου από τις 31.12.2013 μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της παρούσης χρήσης.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 28 Μαρτίου 2014 και έχουν υπογραφεί, από τους κάτωθι:

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

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935**

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898**

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009**

Οι ανωτέρω Σημειώσεις επί των Οικονομικών Καταστάσεων είναι αυτές που αναφέρονται στην έκθεση ελέγχου που χορηγήσαμε με ημερομηνία 28 Μαρτίου 2014.

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ – ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Γρηγόριος Εμ. Παππάς
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 25201



Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

Ποσά σε χιλιάδες ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)



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

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 861301000

Αρ. Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29

Διεύθυνση έδρας εταιρίας : Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 Αθήνα ΤΚ 11526

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1η Ιανουαρίου 2013 έως 31η Δεκεμβρίου 2013

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις ενσωματωμένες και μη κατά το ΔΛΠ1)

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 Συντάσσεται 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 ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών λογιστών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ		1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
Επισημαίνεται αρχή: Διεύθυνση Ανώτατων Εταίρων & Πίστεως Υπουργείου Ανάπτυξης. Διεύθυνση Διαδικτύου Εταιρίας : www.pasal.gr Ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο : 28 Μαρτίου 2014 Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου: Πρόεδρος: Θεόδωρος - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Μαρκόζης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος Απόληως Χατζηγιάννης - Μέλος του Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος Παναγιώτα Παπαθανασίου - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Θεόδωρος Αποστολίδης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Παναγιώτης Τρουμπογιάννης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Νόμος Ελέγχτης : Γρηγόρης Ε. Παπάς (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 25201) Ελεγκτική εταιρία : Σ.Ο.Α. α.ε.α.ε. Τύπος έκθεσης ελέγχου : Με σύμφωνη γνώμη/όχι με Έμφαση		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία		481	854	139	488
Επενδύσεις σε ακίνητα		150.995	159.720	68.404	74.512
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		5	6	0	0
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		30.925	33.225	77.222	77.098
Απατήσεις από πελάτες		851	854	0	0
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		1.772	1.937	7.126	6.216
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.120	1.199	1.011	1.045
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		186.147	197.793	153.802	159.359
ΪΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό Κεφάλαιο		7.484	7.484	7.484	7.484
Λοιπά στοιχεία Ϊδιων Κεφαλαίων		1.954	17.122	32.410	40.460
Σύνολο Ϊδιων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής(α)		9.438	24.606	39.894	47.944
Δικαιώματα Μετοχηφίας(β)		974	1.353	-	-
Σύνολο Ϊδιων κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)		10.412	25.959	39.894	47.944
Μακροπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις		68.467	37.576	27.867	34.376
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		20.798	21.296	15.930	16.568
Βραχυπρόθεσμες Δανειακές υποχρεώσεις		79.266	103.060	65.105	53.567
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.204	9.902	5.106	6.904
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		175.735	171.834	114.008	111.415
ΣΥΝΟΛΟ ΪΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)		186.147	197.793	153.802	159.359
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
		Ο Όμιλος	Η Εταιρία		
		1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα μίσωσης επενδυτικών ακινήτων		3.164	4.668	2.044	3.244
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.589	1.890	346	362
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		(8.919)	(14.041)	(6.302)	(6.625)
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων		0	0	0	0
Μείων : Δαπάνες εκμετάλλευσης		(1.535)	(3.492)	0	0
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		(5.701)	(10.975)	(3.912)	(3.019)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		(7.534)	(15.854)	(5.115)	(6.400)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων		(14.323)	(28.887)	(7.063)	(9.227)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων (Α)		(15.594)	(25.860)	(8.099)	(8.028)
Καταβλήματα σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.497)	(25.374)	(8.099)	(8.028)
Δικαιώματα μετοχηφίας		(97)	(586)	0	0
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)		297	4.330	49	290
Συνκεντρικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		(15.297)	(21.630)	(8.050)	(7.738)
Καταβλήματα σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.228)	(21.508)	(8.050)	(7.738)
Δικαιώματα μετοχηφίας		(69)	(122)	-	-
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή -θρακικά σε ευρώ		-1,0354	-1,6952	-0,5411	-0,5364
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποτελεσμάτων		(7.434)	(15.751)	(5.089)	(6.371)
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΪΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
		Ο Όμιλος	Η Εταιρία		
		1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Σύνολο Ϊδιων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2013 και 01.01.2012 αντίστοιχα)		25.959	47.569	47.944	55.667
Επιδράση μεταβολής Δ.Λ.Π 19		0	20	0	15
Συν. εντυπικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)		(15.297)	(21.630)	(8.050)	(7.738)
Εξαγορά θυγατρικής		(250)	-	-	-
Σύνολο Ϊδιων κεφαλαίων λήξης χρήσης (30.09.2013 και 30.09.2012 αντίστοιχα)		10.412	25.959	39.894	47.944

Αθήνα, 28 Μαρτίου 2014

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΑΝΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935

ΚΩΝΣΤΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999