



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2014

**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 2015	9
6. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ	10
7. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	11
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	24
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	28

3.1	Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	28
3.2	Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	29
4.	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	29
4.1.	Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα	29
4.2.	Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»	30
5.	Πληροφόρηση κατά τομέα.....	30
6.	Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες.....	32
6.1	Επενδύσεις σε ακίνητα	32
6.2	Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	33
6.3	Άυλα πάγια	33
6.4	Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	34
6.5	Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις	34
6.6	Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	35
6.7	Αποθέματα	35
6.8	Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων.....	36
6.9	Λοιπές απαιτήσεις.....	36
6.10	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	36
6.11	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	37
6.12	Υπέρ το άρτιο.....	37
6.13	Λοιπά Αποθεματικά.....	37
6.14	Αποτελέσματα εις νέο.....	37
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.....	39
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	41
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	Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα.....	44
6.33	Αμοιβές Ελεγκτών	45
6.34	Ανάλυση Ευαισθησίας.....	45
6.35	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	46
6.36	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων	47
	ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2014.....	48

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 2014, 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, 30 Μαρτίου 2015

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ
& Οικονομικός Διευθυντής

Το Μέλος Δ.Σ

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Αντώνιος Χατζηκώστας

Έκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**Προς τους Μετόχους της Εταιρίας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων****Έκθεση 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 2014, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περιληψη 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 2014 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

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 ΕΒΙΤΔΑ) 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. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

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 αντιστοίχιση 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, 30 Μαρτίου 2015

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 2014

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 2014 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2014.

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 PASAL Development την 3/9/2015 κατέθεσε αίτηση υπαγωγής στη διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007, ως ισχύει με σκοπό την υλοποίηση του προγράμματος αναδιάρθρωσης του δανεισμού της με την συνεργασία των πιστωτριών τραπεζών, και την αξιοποίηση του επενδυτικού της χαρτοφυλακίου.

Την 23 Μαρτίου 2015 η Εταιρεία παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αίτησης περί ανοίγματος διαδικασίας εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007 καθώς και από το δικόγραφο της αίτησης προληπτικών μέτρων ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών

Κατά την διάρκεια του 2014 δεν έλαβαν χώρα άλλα γεγονότα ή αποφάσεις σε επίπεδο ομίλου που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση, τις επιδόσεις και της προοπτικές της εταιρείας.

2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΕΡΓΑΣΙΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**Επενδύσεις για την ανάπτυξη ακινήτων**

Κατά την διάρκεια του 2014 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

Η εταιρεία την 16.4.2014, στα πλαίσια του σχεδιασμού για την βελτίωση της χρηματοοικονομικής της θέσης, μεταβίβασε 2 επενδυτικά ακίνητα, επί της Λ. Θηβών 247 -249 και επί της Λ. Βάρης – Κορωπίου, στην Τράπεζα EUROBANK ΑΕ, αντί συνολικού τιμήματος € 10 εκατ με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων προς την Τράπεζα, η οποία είχε χρηματοδοτήσει την ανάπτυξη των παραπάνω ακινήτων. Από την συναλλαγή αυτή προέκυψε ζημία ύψους € 625 χιλ που επιβάρυνε τα οικονομικά αποτελέσματα της χρήσης.

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 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε € 137,6 εκατ. αντί € 151,0 εκατ. την 31.12.2013 και προσδιορίστηκε, 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 31.12.2014, διαμορφώθηκε σε € 24,4 εκατ. έναντι € 27,5 εκατ την 31.12.2013.

Αντίστοιχα η καθαρή αξία του ενεργητικού μετά από την αναβαλλόμενη φορολογία (triple net NAV) διαμορφώθηκε σε € 8,0 εκατ. (€ 0,54 ανά μετοχή), ενώ τα αντίστοιχα μεγέθη την 31.12.2013 ήταν € 10,4 εκατ. ή € 0,69 ανά μετοχή. Η μείωση αυτή οφείλεται κυρίως στα χρηματοοικονομικά έξοδα και στην αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου.

Χρηματοοικονομική Διάρθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε € 141,0 εκατ. αντί € 146,6 εκατ. την 31.12.2013.

Ο λόγος ξένων προς ίδια κεφάλαια αυξήθηκε σε 19,9:1 την 31.12.2014 από 16,9:1 την 31.12.2013, ενώ αντίστοιχα ο συντελεστής μόχλευσης (λόγος καθαρού δανεισμού προς συνολική αξία επενδύσεων του ομίλου - Loan to Value) την 31.12.2014 διαμορφώθηκε σε 84,7% από 80,4 % την 31.12.2013.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2014 ανήλθαν σε € 4,0 εκατ. και περιλαμβάνουν € 2,5 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 1,4εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών (κοινόχρηστες υπηρεσίες και έσοδα στάθμευσης του Athens Heart, και αμοιβές υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων).

Ο συνολικός κύκλος εργασιών παρουσιάζεται μειωμένος κατά 16,5% σε σχέση με τη χρήση 2013, γεγονός που οφείλεται στην συνεχιζόμενη στασιμότητα της κτηματαγοράς και τις συνεχιζόμενες πιέσεις για αναδιαπραγμάτευση των μισθωμάτων.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα για την χρήση 2014 διαμορφώθηκαν σε € 1,61 εκατ. αντί € 1,53 εκατ. της χρήσης 2013. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 0,79 εκ από € 0,78 της χρήσης 2013, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2014 ήταν 26 άτομα όπως και την 31.12.2013.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2014 ήταν € 2,4 εκατ. αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους € 2,1 εκατ της χρήσης 2013.

Ο Όμιλος για την χρήση 2014 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη προ αποτελεσμάτων από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 1,90 εκατ. αντί κερδών € 1,38 εκατ της χρήσης 2013. Η αρνητική αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 2,8 εκατ. (€ 8,9 εκατ. το 2013) είχε σαν αποτέλεσμα λειτουργικές ζημιές, μετά την επιμέτρηση των επενδυτικών ακινήτων σε εύλογες αξίες, ύψους € 0,91 εκατ. έναντι ζημιών € 7,53 εκατ. της χρήσης 2013.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2014 ήταν € 5,79 εκατ. αντί € 6,22 εκατ. της χρήσης 2013, ενώ ο καθαρός δανεισμός παρουσίασε μείωση κατά 3,8% και διαμορφώθηκε σε € 141,04 εκατ.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2014 είναι ζημιές ύψους € 6,15 εκατ (€ 0,41 ανά μετοχή), αντί ζημιών € 15,50 εκατ. της προηγούμενης χρήσης (€ 1,03 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 χρόνο 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 2014 ύψους € 5.090 χιλ. (το 2013: € 5.587 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ύψους € 5.090 χιλ. (για την χρήση 2013 κέρδη € 5.587 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 € 1.044 χιλ. για το 2014 και κατά € 1.094 χιλ για την χρήση 2013. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ύψους € 1.044 χιλ. (για την χρήση 2013 κέρδη € 1.094 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 των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με την λήξη τους γίνεται στη Σημείωση 6.15

Η διοίκηση της εταιρίας για τη αντιμετώπιση των προβλημάτων ρευστότητας έχει προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

- σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της.
- την μεταβίβαση ακινήτων με στόχο την μείωση του τραπεζικού δανεισμού.
- την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την συστηματική προσπάθεια για 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.

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 εταιρίας. 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	
	2014	2013	2014	2013
Συνολικός Δανεισμός	141.140	147.733	84.082	92.972
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	103	1.120	18	1.011
Καθαρό χρέος	141.037	146.613	84.064	91.961
Επενδύσεις σε ακίνητα	137.568	150.995	57.236	68.404
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	420	481	113	139
Άυλα πάγια	5	5	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	28.297	30.532	63.792	77.131
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	142	364	29	74
Σύνολο επενδύσεων	166.432	182.377	121.171	145.748
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	84,7%	80,4%	69,4%	63,1%

5. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2015

Οικονομία

Η ελληνική οικονομία το 2014 παρουσίασε σημάδια ανάκαμψης έπειτα από μία 5ετία ύφεσης, καθώς το ελληνικό ΑΕΠ παρουσίασε οριακή αύξηση 1,3% και η ανεργία μειώθηκε κατά 2% περίπου. Ωστόσο ο πληθωρισμός διαμορφώθηκε σε – 2,6% και το κόστος χρηματοδότησης παρέμεινε σε υψηλά επίπεδα.

Η ελληνική οικονομία επωφελήθηκε τόσο από την υλοποίηση του προγράμματος δημοσιονομικής εξυγίανσης, την εισροή επενδυτικών κεφαλαίων καθώς και από την σημαντική αύξηση της τουριστικής κίνησης κατά την περίοδο του καλοκαιριού και την πτώση των διεθνών τιμών του πετρελαίου στα τέλη του έτους.

Για το 2015 η ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας με αύξηση του ΑΕΠ κατά 2% και περαιτέρω μείωση της ανεργίας σαν αποτέλεσμα της αύξησης επενδύσεων, των εσόδων από τον τουρισμό και τις εξαγωγές και την σταθεροποίηση της ιδιωτικής κατανάλωσης.

Αγορά ακινήτων

Στα τέλη του 2013 πραγματοποιήθηκαν σημαντικές τοποθετήσεις διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων στην ελληνική κτηματαγορά, τάση που συνεχίστηκε και το 2014 στα πλαίσια του προγράμματος αποκρατικοποιήσεων.

Ωστόσο η γενικότερη κατάσταση στην αγορά ακινήτων δεν παρουσιάζει σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τα προηγούμενα έτη, καθώς υπάρχουν ακόμη πιέσεις τόσο στις τιμές όσο και τα μισθώματα των επαγγελματικών ακινήτων και των κατοικιών, παραμένει η έλλειψη ρευστότητας ενώ το νέο φορολογικό πλαίσιο μονιμοποίησε την μέχρι το 2013 έκτακτη φορολογία.

Ωστόσο οι τοποθετήσεις διεθνών επενδυτικών κεφαλαίων και το αυξανόμενο ενδιαφέρον για την Ελλάδα δημιούργησαν αισιοδοξία σχετικά με τις μελλοντικές εξελίξεις στον κλάδο καθώς η ελληνική κτηματαγορά προσφέρει υψηλές αποδόσεις οι οποίες, υπό το πρίσμα της βελτίωσης των οικονομικών συνθηκών και τις αναθέρμανσης στην επενδυτική δραστηριότητα αναμένεται να αποτελέσουν πόλο έλξης για τους επενδυτές.

Προοπτικές της PASAL

Ο Όμιλος, λαμβάνοντας υπ' όψιν την σταδιακή αναθέρμανση της οικονομίας και το αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον έχει σαν προτεραιότητα την επενδυτική αξιοποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου που διαθέτει σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες.

Κύριος στόχος της στρατηγικής της PASAL παραμένει η διασφάλιση της απόδοσης των επενδύσεων της και επιλεκτικές αναπτύξεις όπου αυτό κριθεί σκόπιμο. Στα πλαίσια αυτά προωθεί:

- τις απαραίτητες ενέργειες σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες για την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της.
- την μεταβίβαση ακινήτων με στόχο την μείωση του τραπεζικού δανεισμού.
- την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την συστηματική προσπάθεια για 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 και υπό το πρίσμα των εξελίξεων η εταιρεία εξετάζει:

- 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.
- την 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 2014 αναφέρονται στην σημείωση 6.31 των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων. Οι σημαντικότερες από τις συναλλαγές αυτές, που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της μητρικής εταιρίας, είναι οι ακόλουθες.

- Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 211 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων και κατά € 1.380 χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα.
- Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 87 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 9.841 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.
- Η μεταβίβαση του εμπορικού κέντρου Athens Heart από την PASAL προς την θυγατρική εταιρία ειδικού σκοπού DORECO SA έναντι τιμήματος € 50 εκατ. 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 31.12.2014 ανήλθε σε € 3.277 χιλ.
- Τα έσοδα ύψους € 2.198 χιλ. από την συνδεδεμένη TRASTOR ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνουν την πληρωμή μερίσματος της χρήσης 2013 ύψους € 1.831 χιλ. και την παροχή διοικητικών, υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ύψους € 346 χιλ. Η υποχρέωση ύψους € 2.503 χιλ. προς την συνδεδεμένη εταιρία TRASTOR ΑΕΕΑΠ αφορά την παρούσα αξία προκαταβολής ύψους € 4.756 χιλ για την αγορά ακινήτου ποσού η οποία δεν πραγματοποιήθηκε και έχει 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 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 προϊστάται 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 εταιρίας, 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 εταιρίας 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 εμποπτεύεται από την Επιτροπή Ελέγχου

Η Υπηρεσία Εσωτερικού Ελέγχου της εταιρίας 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 εταιρείας 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 εταιρείας 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. Ακολουθώς 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 εταιρείας
- 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 εταιρείας
- 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 εταιρείας 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 εισπραξης 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 μετοχών.
- 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. **Σύνθεση 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 εξαετή θητεία 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 εταιρίας έχει εκλεγεί από την γενική συνέλευση των μετόχων της 25/11/2009 με δετή θητεία και η σύνθεση 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 εταιρίας το απαιτούν και τουλάχιστον μία φορά τον μήνα, στην έδρα της εταιρίας. 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 εταιρίας, 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 βρίσκεται σε απαρτία πρέπει να παρευρίσκονται ή αντιπροσωπεύονται τουλάχιστον τρεις σύμβουλοι.

Η τρέχουσα σύνθεση 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 σύνθεση 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 εταιρίας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρίας.

Η επιτροπή ελέγχου συνεδριάζει κάθε τρίμηνο και ακολούθως ενημερώνει το Δ.Σ. για θέματα της αρμοδιότητας 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 31.12.2014

9. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Την 23/03/2015 μεταβιβάσθηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς 20.353.776 μετοχές της Trastor ΑΕΕΑΠ κυριότητας PASAL έναντι ποσού 28.495.286,40 ποσό το οποίο θα μειώσει το συνολικό δανεισμό της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς .

Η εταιρεία την 6 Μαρτίου 2015 είχε συνάψει συμφωνία με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ τα βασικά σημεία της οποίας προβλέπουν:

1. την διευθέτηση του υφισταμένου χρέους της Εταιρείας συνολικού υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 28.432.304 ευρώ μέσω μεταβίβασης στην Τράπεζα Πειραιώς των μετοχών κυριότητας PASAL στην Trastor ΑΕΕΑΠ.
2. Η PASAL θα αποκτήσει τριετές δικαίωμα επαναγοράς για το ήμισυ (1/2) των 20.353.776 μετοχών κυριότητας της στην Trastor, δηλ. 10.176.888 μετοχές.
3. Δέσμευση της PASAL όπως παραιτηθεί από κάθε εκκρεμή δικαστική ενέργεια εις βάρος της Τράπεζας, ειδικότερα δε όπως παραιτηθεί α) της από 25.08.2014 αίτησης ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών περί ανοίγματος διαδικασίας εξυγίανσης κατ' άρθρα 99 επ. ΠτΚ και β) της παρεπόμενης στην ως άνω αίτηση από 25.08.2014 αίτηση περί λήψεως προληπτικών μέτρων κατ' άρθρο 103 ΠτΚ, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε η από 02.09.2014 προσωρινή διαταγή, όπως αυτή μεταρρυθμίσθηκε με την από 09.10.2014 προσωρινή διαταγή του Πρωτοδικείου Αθηνών και γ) της από 13.10.2014 αγωγής εναντίον της τράπεζας Πειραιώς ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Οι παραιτήσεις πραγματοποιήθηκαν στις 23/03/2015.
4. Συμφωνία διευθέτησης του χρέους της θυγατρικής εταιρείας της PASAL με την επωνυμία DEVART Α.Ε. συνολικού υπολοίπου την 04.03.2015 ύψους 3.219.842 ευρώ.
5. Συμφωνία διευθέτησης υφισταμένου χρέους της PASAL στην Πειραιώς leasing υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 3.834.822 ευρώ.

Κατόπιν των ανωτέρω ενεργειών που προβλέπεται να ολοκληρωθούν μέχρι το πρώτο δεκαήμερο του ερχόμενου μηνός εξαλείφεται το σύνολο του δανεισμού της PASAL συνολικού ύψους 35.486.968 στον όμιλο Πειραιώς.

Την 13 Μαρτίου 2015 συμφωνήθηκε το χρονοδιάγραμμα της υποχρέωσης προς τη εταιρεία TRASTOR ΑΕΑΠ ποσού €4.756.400,00 με εξαετή διακανονισμό.

Την 23 Μαρτίου 2015 η Εταιρεία παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αίτησης περί ανοίγματος διαδικασίας εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007 καθώς και από το δικόγραφο της αίτησης προληπτικών μέτρων ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών

Πέραν των ήδη μνημονευθέντων, δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014, ημερομηνίας των οικονομικών καταστάσεων, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία 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 μεταβίβαση τους.

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

Την 31/12/2014, 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 απόφασης 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, 30 Μαρτίου 2015

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 2014 κατ' κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

1. Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Γνωστοποίηση αλλαγής της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου	09/01/2014
Γνωστοποίηση αλλαγής της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου – ορθή επανάληψη	10/01/2014
Δελτίο τύπου - Ετήσια Αποτελέσματα Χρήσεως 2013	31/03/2014
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	31/03/2014
Ανακοίνωση οικονομικού ημερολογίου έτους 2014	31/03/2014
Αποτελέσματα 1 ^{ου} τριμήνου 2014	30/05/2014
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	30/05/2014
Ανακοίνωση - Προαναγγελία Γενικής Συνέλευσης	04/06/2014
Ανακοίνωση Αποφάσεων Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	26/06/2014
Αποτελέσματα Α' Εξαμήνου 2014	29/08/2014
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	29/08/2014
Ανακοίνωση – αίτηση υπαγωγής στην διαδικασία εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007	03/09/2014
Ανακοίνωση σημαντικών γεγονότων	10/10/2014
Αποτελέσματα Εννεαμήνου 2014	28/11/2014
Ανακοίνωση εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	28/11/2014

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	Οι εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις
Ετήσια Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της χρήσης 01/01 - 31/12/2013	31/03/2013	
Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 31/03/2014	30/05/2013	
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/06/2014	29/08/2012	
Ενδιάμεσες Οικονομικές καταστάσεις - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/09/2014	28/11/2013	

αίσεις 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 εταιριών EMEΛ, PASAL CYPRUS LTD, DORECO, ARVEN, SIBO, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και ενσωματώθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την χρήση 2013 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 2014.

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία		
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	137.567.299,20	150.995.465,40	57.236.469,20	68.404.423,26
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	6.2	419.823,65	481.407,43	113.802,43	138.901,75
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.3	5.355,91	5.078,53	0,08	0,08
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.4	0,00	0,00	35.266.989,62	34.696.989,62
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.5	28.297.000,00	30.532.000,00	28.525.286,40	42.433.591,44
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.6	142.571,20	363.556,56	29.171,20	74.386,56
Λοιπές απαιτήσεις		22.130,36	26.872,86	11.930,36	16.672,86
		166.454.180,32	182.404.380,78	121.183.649,29	145.764.965,57
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	6.7	273.853,05	268.676,52	0,00	0,00
Πελάτες	6.8	722.444,86	850.507,48	61,00	31,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.9	921.427,16	1.503.812,67	6.671.329,22	7.125.788,54
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	102.737,62	1.119.807,76	18.299,34	1.010.786,55
		2.020.462,69	3.742.804,43	6.689.689,56	8.136.606,09
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		168.474.643,01	186.147.185,21	127.873.338,85	153.901.571,66
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.11	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Υπέρ το άρτιο	6.12	19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά	6.13	4.196.993,95	5.016.758,93	4.789.523,75	3.621.927,60
Αποτελέσματα εις νέο	6.14	(24.312.210,59)	(22.696.414,96)	(2.420.903,35)	9.129.091,58
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		7.002.092,45	9.437.653,06	29.512.010,40	39.894.409,18
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		1.028.762,60	974.248,82	0,00	0,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		8.030.855,05	10.411.901,88	29.512.010,40	39.894.409,18
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	6.15	46.059.503,85	68.466.558,37	20.959.503,85	27.866.558,37
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.16	3.725.144,82	8.701.802,94	935.417,96	4.140.181,15
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.17	125.870,00	82.939,98	78.917,00	55.973,00
Προβλέψεις	6.18	296.263,72	296.263,72	262.265,88	262.265,88
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.19	12.700.891,07	11.717.318,52	12.443.543,29	11.470.587,52
		62.907.673,46	89.264.883,53	34.679.647,98	43.795.565,92
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.20	1.238.563,26	1.663.872,64	101.599,30	208.466,62
Τρέχων φόρος εισοδήματος		14.311,00	16.200,58	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.15	95.080.574,03	79.265.751,59	63.122.498,35	65.105.419,79
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.21	1.202.666,21	5.524.574,99	457.582,82	4.897.710,15
		97.536.114,50	86.470.399,80	63.681.680,47	70.211.596,56
Σύνολο υποχρεώσεων		160.443.787,96	175.735.283,33	98.361.328,45	114.007.162,48
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		168.474.643,01	186.147.185,21	127.873.338,85	153.901.571,66

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/12/14	01/01-31/12/13	01/01-31/12/14	01/01-31/12/13
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.22	2.535.615,20	3.163.879,50	1.681.299,40	2.044.125,28
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.23	1.443.818,19	1.589.346,61	346.000,00	346.000,00
Κέρδη -(Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων	6.1	(625.101,86)	0,00	(625.101,86)	0,00
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	(2.812.895,48)	(8.918.616,64)	(552.683,34)	(6.301.526,56)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.24	(1.607.520,72)	(1.534.703,37)	0,00	0,00
Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων		338.562,40	362.287,40	0,00	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων		5.176,53	27.935,87	0,00	0,00
Αγορές αποθεμάτων		(215.394,13)	(253.703,79)	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	(797.415,67)	(778.173,80)	(450.152,73)	(345.337,59)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(118.045,02)	(99.561,00)	(25.099,32)	(25.798,56)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	(2.484.036,00)	(2.168.881,51)	(1.242.092,32)	(1.081.878,50)
Άλλα έσοδα	6.27	3.425.023,78	1.075.777,25	2.814.776,03	249.527,77
Λειτουργικά κέρδη / ζημίες		(912.212,78)	(7.534.413,48)	1.946.945,86	(5.114.888,16)
Έσοδα από τόκους		5.252,16	2.699,34	5.020,16	1.878,24
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.28	(5.799.844,14)	(6.225.703,10)	(3.403.931,15)	(3.984.552,40)
Απομείωση αξία επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.6	0,00	0,00	(13.908.305,04)	0,00
Έσοδα από μερίσματα		0,00	0,00	1.831.839,84	2.035.377,60
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		0,00	8,04	0,00	0,00
Αύξηση/(Μείωση) αξίας επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες	6.5	(403.000,00)	(566.000,00)	0,00	0,00
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		(7.109.804,76)	(14.323.409,20)	(13.528.430,33)	(7.062.184,72)
Φόρος εισοδήματος	6.29	944.718,87	(1.271.497,60)	(69.545,36)	(1.036.303,31)
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) χρήσης		(6.165.085,89)	(15.594.906,80)	(13.597.975,69)	(8.098.488,03)
<i>Τα καθαρά κέρδη χρήσης κατανέμονται σε:</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(6.152.776,69)	(15.498.213,62)	(13.597.975,69)	(8.098.488,03)
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(12.309,20)	(96.693,18)		
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	6.30	(0,4111)	(1,0354)	(0,9085)	(0,5411)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Καθαρά κέρδη/(ζημίες) χρήσης		(6.165.085,89)	(15.594.906,80)	(13.597.975,69)	(8.098.488,03)
Λοιπά συνολικά έσοδα					
Διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.6	(220.986,27)	310.091,32	(45.215,36)	63.447,36
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες)	6.17	(25.121,74)	(12.545,96)	(13.516,28)	(14.552,50)
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους		(246.108,01)	297.545,36	(58.731,64)	48.894,86
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		(6.411.193,90)	(15.297.361,44)	(13.656.707,33)	(8.049.593,17)
<i>Κατανέμονται σε</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(6.378.635,09)	(15.229.081,64)	(13.656.707,33)	(8.049.593,17)
Δικαιώματα Μειοψηφίας		(32.558,81)	(68.279,80)		

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 01/01/2013	7.483.970,00	19.633.339,09	7.987.153,90	0,00	(10.498.199,66)	24.606.263,32	1.353.000,00	25.959.263,32
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				281.677,94	(15.510.759,58)	(15.229.081,64)	(68.279,80)	(15.297.361,44)
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας					60.471,38	60.471,38	(310.471,38)	(250.000,00)
-Μεταφορά στα αποτελέσματα εις νέο			(3.252.072,91)		3.252.072,91	0,00		0,00
Υπόλοιπα 31/12/2013	7.483.970,00	19.633.339,09	4.735.080,99	281.677,94	(22.696.414,95)	9.437.653,06	974.248,82	10.411.901,88
Υπόλοιπα 01/01/2014	7.483.970,00	19.633.339,09	4.735.080,99	281.677,94	(22.696.414,95)	9.437.653,06	974.248,82	10.411.901,88
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(200.736,66)	(6.177.898,43)	(6.378.635,09)	(32.558,81)	(6.411.193,90)
Αποθεματικά προς Διάθεση - φορολογική τακτοποίηση Χρεωστικά αποθεματικά - φορολογική τακτοποίηση			(619.028,32)		619.028,32	0,00	0,00	0,00
					3.943.074,48	3.943.074,48	87.072,59	4.030.147,07
Υπόλοιπα 31/12/2014	7.483.970,00	19.633.339,09	4.116.052,67	80.941,28	(24.312.210,58)	7.002.092,45	1.028.762,60	8.030.855,05

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2013	7.484.970,00	19.659.420,00	6.810.553,15	0,00	13.990.059,20	47.944.002,35
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				63.447,36	(8.113.040,53)	(8.049.593,17)
Μεταφορά στα αποτελέσματα εις νέο			(3.252.072,91)		3.252.072,91	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2013	7.484.970,00	19.659.420,00	3.558.480,24	63.447,36	9.129.091,58	39.894.409,18
Υπόλοιπα 01/01/2014	7.484.970,00	19.659.420,00	3.558.480,24	63.447,36	9.129.091,58	39.894.409,18
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(45.215,36)	(13.611.491,97)	(13.656.707,33)
Αποθεματικά προς Διάθεση -φορολογική τακτοποίηση Χρεωστικά αποθεματικά φορολογική τακτοποίηση Σχηματισμός αποθεματικών			(619.028,32)		619.028,32	0,00
					3.274.308,55	3.274.308,55
			1.831.839,84		(1.831.839,84)	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2014	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	18.232,00	(2.420.903,35)	29.512.010,40

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρία</u>	
	<u>01/01-31/12/2014</u>	<u>01/01-31/12/2013</u>	<u>01/01-31/12/2014</u>	<u>01/01-31/12/2013</u>
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	(7.109.804,76)	(14.323.409,20)	(13.528.430,33)	(7.062.184,72)
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	118.045,02	99.561,00	25.099,32	25.798,56
Προβλέψεις	42.930,02	22.281,05	22.944,00	25.797,06
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	4.003.215,45	9.482.272,84	13.421.980,15	4.264.270,72
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	5.799.426,14	6.225.703,10	3.403.931,15	3.984.552,40
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / Αύξηση αποθεμάτων	(5.176,53)	(27.935,87)		0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	525.477,08	(670.334,88)	459.171,82	(900.174,66)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(3.784.554,09)	(1.861.632,56)	(3.774.299,42)	(2.371.878,80)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(889.851,55)	(735.777,54)	(828.147,88)	(629.995,56)
Καταβεβλημένοι φόροι	(3.887,58)	(674.706,73)	0,00	(52.343,96)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(1.304.180,80)	(2.463.978,79)	(797.751,19)	(2.716.158,96)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	0,00	(250.000,00)	(570.000,00)	(71.000,00)
Αγορά ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	(74.158,57)	(52.540,66)	(9.830,67)	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	10.011.990,02	2.000,00	10.000.000,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	5.252,16	2.699,34	5.020,16	1.878,24
Μερίσματα εισπραχθέντα	1.831.839,84	2.035.377,60	1.831.839,84	2.035.377,60
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	11.774.923,45	1.737.536,28	11.257.029,33	1.966.255,84
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	3.554.219,30	1.844.201,12	3.554.219,30	1.844.201,12
Εξοφλήσεις δανείων	(14.037.641,39)	(1.104.475,58)	(14.001.593,95)	(1.036.941,22)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(1.004.390,70)	(92.338,44)	(1.004.390,70)	(92.338,44)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(11.487.812,79)	647.387,10	(11.451.765,35)	714.921,46
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	(1.017.070,14)	(79.055,41)	(992.487,21)	(34.981,66)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	1.119.807,76	1.198.863,17	1.010.786,55	1.045.768,21
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	102.737,62	1.119.807,76	18.299,34	1.010.786,55

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 21 έως 48 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Οικονομικών Καταστάσεων της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2014

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2014

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 εταιρείας 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 2014, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 30 Μαρτίου 2015 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 30.06.2015 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31/12/2014 και 31/12/2013, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	31/12/2014		Μέθοδος ενοποίησης
			Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση
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
MOLDINI SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SYNTOP 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

Στην περίοδο 1/1-31/12/2013 στη σύνθεση του Ομίλου δεν συμπεριλαμβάνονταν οι Εταιρείες MOLDINI SA και SYNTOP SA

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 εταιρείας, 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 Εταιρεία. 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 2014 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 και οι αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες που εμφανίζει η Εταιρεία και ο Όμιλος οφείλεται α) στη απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων και β) στη μείωση των εσόδων από ενοίκια 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.

Λόγω καθυστερήσεων στην εξυπηρέτηση των τραπεζικών υποχρεώσεων της, η Διοίκηση της Εταιρείας, λαμβάνοντας υπ' όψιν την σταδιακή αναθέρμανση της οικονομίας και το αυξανόμενο επενδυτικό ενδιαφέρον έχει σαν προτεραιότητα την επενδυτική αξιοποίηση και περαιτέρω ανάπτυξη του επενδυτικού χαρτοφυλακίου που διαθέτει. Στα πλαίσια αυτά προωθεί:

- α) σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της.
- β) την μεταβίβαση ακινήτων με στόχο την μείωση του τραπεζικού δανεισμού.
- γ) την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.
- ε) Την συστηματική προσπάθεια για 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.

Με βάση τα παραπάνω, η διοίκηση της Εταιρείας 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 Εταιρείας και του Ομίλου έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας

2.2 Ενοποίηση

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

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

Συγγενείς εταιρείες είναι εκείνες οι εταιρείες 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 εταιρειών, 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 εταιρείας 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 εταιρείας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

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

Οι συμμετοχές της μητρικής Εταιρείας 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 επιμετρώνται 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 ταμιακών 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 ταμιακή 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 αναταξινόμησης 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 αναταξινόμείται 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 χρησιμοποίηση 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	Έτη
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 στα 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 επιρριπτόων στη συναλλαγή δαπανών. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμιακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιαδώς 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 ζημιά 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 Μισθώσειςα) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιαστικά 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 ουσιαστικά 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 υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («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). Η εκτίμηση του Ομίλου σχετικά με την επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω. 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 αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

Το πρότυπο αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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 ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Το πρότυπο αυτό δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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. Η τροποποίηση αυτή δεν έχει εφαρμογή στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

Τα λοιπά πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες που είναι υποχρεωτικά για την τρέχουσα χρήση, δεν είναι σημαντικά για τον Όμιλο

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα» και μεταγενέστερες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018)

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά τις πρόνοιες του ΔΛΠ 39 που αφορούν στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και συμπεριλαμβάνει επίσης ένα μοντέλο αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών το οποίο αντικαθιστά το μοντέλο των πραγματοποιημένων πιστωτικών ζημιών που εφαρμόζεται σήμερα. Το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και

αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχων μοντέλο του ΔΛΠ 39. Ο Όμιλος εκτιμά πως η επίδραση του ΔΠΧΑ 9 δεν θα είναι σημαντική στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβόλαια με Πελάτες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017)

Το ΔΠΧΑ 15 εκδόθηκε τον Μάιο 2014. Σκοπός του προτύπου είναι να παρέχει ένα ενιαίο, κατανοητό μοντέλο αναγνώρισης των εσόδων από όλα τα συμβόλαια με πελάτες ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών. Περιλαμβάνει τις αρχές που πρέπει να εφαρμόσει μία οικονομική οντότητα για να προσδιορίσει την επιμέτρηση των εσόδων και τη χρονική στιγμή της αναγνώρισής τους. Η βασική αρχή είναι ότι μία οικονομική οντότητα θα αναγνωρίσει τα έσοδα με τρόπο που να απεικονίζει τη μεταβίβαση των αγαθών ή υπηρεσιών στους πελάτες στο ποσό το οποίο αναμένει να δικαιούται σε αντάλλαγμα για αυτά τα αγαθά ή τις υπηρεσίες. Ο Όμιλος εκτιμά πως η επίδραση του ΔΠΧΑ 15 δεν θα είναι σημαντική στις οικονομικές του καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 17 Ιουνίου 2014)

Αυτή η διερμηνεία ορίζει τον λογιστικό χειρισμό μιας υποχρέωσης πληρωμής εισφοράς που έχει επιβληθεί από τη κυβέρνηση και δεν είναι φόρος εισοδήματος. Η διερμηνεία διευκρινίζει πως το δεσμευτικό γεγονός βάσει του οποίου θα έπρεπε να σχηματιστεί η υποχρέωση καταβολής εισφοράς (ένα από τα κριτήρια για την αναγνώριση υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 37) είναι η ενέργεια όπως περιγράφεται στη σχετική νομοθεσία η οποία προκαλεί την πληρωμή της εισφοράς. Η διερμηνεία μπορεί να έχει ως αποτέλεσμα την αναγνώριση της υποχρέωσης αργότερα από ότι ισχύει σήμερα, ειδικότερα σε σχέση με εισφορές οι οποίες επιβάλλονται ως αποτέλεσμα συνθηκών που ισχύουν σε μια συγκεκριμένη ημερομηνία.. Ο Όμιλος βρίσκεται στην διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης της διερμηνείας στις οικονομικές του καταστάσεις.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου.

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

1) 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 περίοδο 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 2014 ύψους € 5.090 χιλ. (το 2013: € 5.587 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2014 ύψους € 5.090 χιλ. (για την χρήση 2013 κέρδη € 5.587 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 1.044 χιλ. ευρώ το 2014 (2013: 1.094 χιλ. ευρώ). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης ύψους 1.04 χιλ. ευρώ το 2014(2013: 1.094 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 για τη αντιμετώπιση των προβλημάτων ρευστότητας έχει προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

- α) σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της.
- β) την μεταβίβαση ακινήτων με στόχο την μείωση του τραπεζικού δανεισμού.
- γ) την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.
- ε) Την συστηματική προσπάθεια για 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.

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 δημοσιεύμενες 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' αντανακλούν 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 οποιοσδήποτε 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 31/12/2014

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.472.628,94	1.501.627,92		343.738,93	4.317.995,79
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(2.634.953,58)	(1.204,04)	(176.737,86)		(2.812.895,48)
Άλλα έσοδα	610.247,75			2.814.776,03	3.425.023,78
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	(625.101,86)				(625.101,86)
Σύνολο	(177.178,75)	1.500.423,88	(176.737,86)	3.158.514,96	4.305.022,73
Έξοδα τομέων	(4.724.781,90)	(104.217,51)	(28.301,72)	(359.933,88)	(5.217.235,01)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.548.159,77)	(251.684,37)			(5.799.844,14)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(10.450.120,42)	1.144.522,00	(205.039,58)	2.798.581,08	(6.712.056,92)
Έσοδα από τόκους					5.252,16
Αύξηση/(μείωση) επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					(403.000,00)
Κέρδη / ζημίες προ φόρων					(7.109.804,76)
Φόρος εισοδήματος					944.718,87
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)					(6.165.085,89)
Περιουσιακά στοιχεία					
Στοιχεία τομέων	102.736.469,20	23.970.000,00	10.860.830,00		137.567.299,20
Μη κατανεμημένα στοιχεία					30.907.343,82
Σύνολο					168.474.643,02
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	131.057.699,11	24.914.740,00	1.593.674,66		157.566.113,77
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					2.877.674,19
Σύνολο					160.443.787,96

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

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.946.207,67	1.807.018,44		362.287,40	5.115.513,51
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(7.525.745,72)	(1.149.739,46)	(243.131,46)		(8.918.616,64)
Άλλα έσοδα	1.075.777,25				1.075.777,25
Σύνολο	(3.503.760,80)	657.278,98	(243.131,46)	362.287,40	(2.727.325,88)
Έξοδα τομέων	(4.210.113,64)	(112.000,00)	(83.136,18)	(401.837,78)	(4.807.087,60)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(5.754.908,92)	(470.794,18)			(6.225.703,10)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(13.468.783,36)	74.484,80	(326.267,64)	(39.550,38)	(13.760.116,58)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση					8,04
Έσοδα από τόκους					2.699,34
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					(566.000,00)
Ζημίες προ φόρων					(14.323.409,20)
Φόρος εισοδήματος					(1.271.497,60)
Καθαρές ζημίες					(15.594.906,80)
Περιουσιακά στοιχεία					
Στοιχεία τομέων	115.986.693,14	23.971.204,40	11.037.567,86		150.995.465,40
Μη κατανεμημένα στοιχεία					35.151.719,82
Σύνολο					186.147.185,22
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	141.259.763,31	24.443.945,82	2.447.724,11		168.151.433,24
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					7.583.850,09
Σύνολο					175.735.285,15

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 20,54% των συνολικών εσόδων το 2014 και 30,98% το 2013.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	150.995.465,40	159.720.163,85	68.404.423,26	74.512.031,63
Πωλήσεις	(10.625.101,39)	0,00	(10.625.101,39)	0,00
Προσθήκες	9.830,67		9.830,67	
Μεταφορές από ενσώματα πάγια	0,00	193.918,19		193.918,19
Μεταβολές εύλογης αξίας	(2.812.895,48)	(8.918.616,64)	(552.683,34)	(6.301.526,56)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	137.567.299,20	150.995.465,40	57.236.469,20	68.404.423,26

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 31.12.2014 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:

α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield): 7,75%– 9,50% ανάλογα με την κατηγορία και χαρακτηριστικά του ακινήτου

β) Συντελεστής προεξόφλησης (target rate ή discount rate): 9,05% - 9,85% ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (all risk yield) του ακινήτου.

Τον Απρίλιο του 2014 η εταιρεία προχώρησε σε πώληση δύο ακινήτων της με συνολικό τίμημα πώλησης € 10.εκατ. Τα δεδομένα της πώλησης των εν λόγω ακινήτων παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Ακίνητο Βάρης Κορωπίου	Ακίνητο Θηβών 247-249	ΣΥΝΟΛΟ
Συνολικά Έσοδα από πώληση	4.200.000,00	5.800.000,00	10.000.000,00
Μείον:			
Αξία Κτήσεως	4.256.728,61	6.082.696,93	10.339.425,54
Πραγματοποιημένα κέρδη (ζημιές)	(56.728,61)	(282.696,93)	(339.425,54)
Τα παραπάνω κέρδη (ζημιές) αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:			
Κέρδη (ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια μέχρι 31/12/2013	(120.467,81)	406.144,18	285.676,37
Κέρδη (ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου	63.739,20	(688.841,06)	(625.101,86)

Στις Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού €14.750 χιλ., τα οποία ο Όμιλος κατέχει ως μισθωτής βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 140.710 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 92.235 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:

	Ο ΟΜΙΛΟΣ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός		
31.12.2012				
Αξία κτήσεως	390.867,43	770.012,26	422.088,96	1.585.400,30
Σωρευμένες αποσβέσεις	(158.187,15)	(571.197,86)	-	(731.816,64)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	232.680,28	198.814,40	422.088,96	853.583,64
01.01-31.12.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	232.680,28	198.814,40	422.088,96	853.583,64
Προσθήκες	19.650,03	30.789,03		50.439,06
Πωλήσεις - Μειώσεις		(2.333,33)	(323.270,32)	(325.603,69)
Αποσβέσεις περιόδου	(34.440,57)	(62.571,03)		(97.011,60)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	217.889,74	164.699,03	98.818,64	481.407,41
31.12.13				
Αξία κτήσεως	410.517,46	798.467,92	98.818,64	1.307.804,02
Σωρευμένες αποσβέσεις	(192.627,72)	(633.768,89)	0,00	(826.396,61)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	217.889,74	164.699,03	98.818,64	481.407,41
01.01-31.12.2014				
Υπόλοιπο έναρξης	217.889,74	164.699,03	98.818,64	481.407,41
Προσθήκες		61.856,07		61.856,07
Πωλήσεις/μεταφορές		(7.589,26)		(7.589,26)
Αποσβέσεις περιόδου	(34.147,18)	(81.703,39)		(115.850,57)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	183.742,56	137.262,35	98.818,64	419.823,65

	Η ΕΤΑΙΡΙΑ		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός		
31.12.12				
Αξία κτήσεως	304.356,12	255.774,13	323.270,32	883.400,57
Σωρευμένες αποσβέσεις	(140.362,59)	(255.067,35)	-	(395.429,94)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	163.993,53	706,78	323.270,32	487.970,63
01.01-31.12.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	163.993,53	706,78	323.270,32	487.970,63
Αποσβέσεις περιόδου	(25.099,32)	(699,24)	(323.270,32)	(349.068,88)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	138.894,21	7,54	-	138.901,75
31.12.13				
Αξία κτήσεως	304.356,12	255.774,13	-	560.130,25
Σωρευμένες αποσβέσεις	(165.461,91)	(255.766,59)	-	(421.228,50)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	138.894,91	7,54	0,00	138.901,75
01.01-31.12.2014				
Υπόλοιπο έναρξης	138.894,91	7,54	0,00	138.901,75
Μεταφορές-Μειώσεις				
Αποσβέσεις περιόδου	(25.099,32)			(25.099,32)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	113.794,89	7,54	0,00	113.802,43

6.3 Άυλα πάγια

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
	Λογισμικά προγράμματα	
31.12.2012		
Αξία κτήσεως	112.471,40	86.807,64
Σωρευμένες αποσβέσεις	(106.945,07)	86.807,56
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	5.526,33	0,08
01.01-31.12.2013		
Υπόλοιπο έναρξης	5.526,33	0,08
Προσθήκες	2.101,60	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	(2.549,40)	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	5.078,53	0,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
	Λογισμικά προγράμματα	
31.12.13		
Αξία κτήσεως	114.573,00	86.807,64
Σωρευμένες αποσβέσεις	(109.494,47)	86.807,56
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	5.078,53	0,08
01.01-31.12.2014		
Υπόλοιπο έναρξης	5.078,53	0,08
Προσθήκες	2.471,83	
Αποσβέσεις περιόδου	(2.194,45)	
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	5.355,91	0,08

6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 31/12/2014 και 31/12/2013 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	34.696.989,62	34.625.989,62
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	570.000,00	71.000,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	35.266.989,62	34.696.989,62

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	31/12/2014	Ποσοστό
EMEL AE	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	29.892.426,42	100,00%
	35.266.989,62	

	31/12/2013	Ποσοστό
EMEL AE	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	29.322.426,42	100,00%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	34.696.989,62	

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

Η Εταιρία κατά τη χρήση του 2014 προχώρησε σε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της PASAL CYPRUS LIMITED, κατά 570 χιλ. ευρώ. Η PASAL CYPRUS LIMITED προχώρησε στην σύσταση δύο θυγατρικών στη Ελλάδα με την επωνυμία SYNTOP SA και MOLNTINI SA με μετοχικό κεφάλαιο 24.000,00 ευρώ η κάθε μία, κατέχοντας το 100% του κεφαλαίου τους, με σκοπό την δραστηριοποίηση τους στη εκμετάλλευση ακινήτων

6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρίας σε συγγενείς εταιρίες κατά την 31/12/2014 και 31/12/2013 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε συγγενείς	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	30.532.000,00	33.133.000,00	42.433.591,44	42.433.591,44
Απομείωση επενδύσεων			(13.908.305,04)	
Μερίδιο αποτελεσμάτων	(403.000,00)	(566.000,00)		-
Μερίσματα	(1.832.000,00)	(2.035.000,00)	-	-
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	28.297.000,00	30.532.000,00	28.525.286,40	42.433.591,44

Η ανάλυση των οποίων έχει ως εξής:

31/12/2014	Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2013	Μερίδιο αποτελέσματος	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2014
TRASTOR AEEAΠ		30.532.000,00	(403.000,00)	(1.832.000,00)	28.297.000,00
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις		30.532.000,00	(403.000,00)	(1.832.000,00)	28.297.000,00

31/12/2013				
Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2012	Μερίδιο αποτελέσματος	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2013
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	-	-	-	-
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	33.133.000,00	(566.000,00)	2.035.000,00	30.532.000,00
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	33.133.000,00	(566.000,00)	2.035.000,00	30.532.000,00

31/12/2014

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Κόστος	Ποσοστό
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	30.000,00	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	28.495.286,40	37.08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	28.525.286,40	

31/12/2013

ΕΤΑΙΡΙΑ

	Κόστος	Ποσοστό
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	30.000,00	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	42.403.591,44	37.08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	42.433.591,44	

- Η μητρική εταιρία κατέχει 30.000 μετοχές της εταιρίας ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

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

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη	Ποσοστό
31/12/14	81.523.000,00	8.736.000,00	4.283.000,00	(1.086.000,00)	37,08%
31/12/13	87.505.742,44	8.685.775,59	4.671.583,43	(1.525.996,10)	37,08%

Την 23/03/2015 μεταβιβάστηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς 20.353.776 μετοχές της Trastor ΑΕΕΑΠ κυριότητας PASAL έναντι ποσού 28.495.286,40 ποσό το οποίο θα μειώσει το συνολικό δανεισμό της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς. Μετά την προαναφερθείσα συμφωνία η PASAL αποχωρεί από την επένδυση της στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ.

6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/13	363.556,56	74.386,56
Μεταβολή εύλογης αξίας 01.01-31.12.14	(220.985,36)	(45.215,36)
Υπόλοιπο 31/12/14	142.571,20	29.171,20

6.7 Αποθέματα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης	268.676,52	240.740,65	-	-
Αγορές εμπορευμάτων	215.394,13	253.703,79	-	-
Μείον :Κόστος πωλήσεων	210.217,60	225.767,92	-	-
Υπόλοιπο λήξης	273.853,05	268.676,52	-	-

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Πελάτες – μισθωτές ακινήτων	1.099.312,87	1.237.172,42	61,00	31,00
Γραμμάτια εισπρακτέα	65.451,00	21.000,00	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	4.085,62	38.739,69	-	-
Επιταγές σε καθυστέρηση	464.316,40	464.316,40	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(910.721,03)	(910.721,03)	-	-
Πελάτες – Εισπράξιμες απαιτήσεις	722.444,86	850.507,48	61,00	31,00

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 είσπραξης 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

	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο Προβλέψεων 31.12.2013	910.721,03	910.721,03
Προβλέψεις χρήσεως	-	-
Υπόλοιπο προβλέψεων 31.12.2014	910.721,03	910.721,03

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από πελάτες ανέρχεται για τον όμιλο στο ποσό των € 722 χιλ.. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης χρήσης ήταν € 851 χιλ.. Η εύλογη αξία των απαιτήσεων ταυτίζεται περίπου με την λογιστική αξία τους.

6.9 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις	546.205,37	1.022.734,31	6.494.488,79	6.820.898,02
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	45.006,83	57.545,00	3.428,39	113,38
Έξοδα επομένων χρήσεων	232.714,96	375.534,19	173.412,04	304.777,14
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	97.500,00	47.999,17	0,00	0,00
Σύνολο	921.427,16	1.503.812,67	6.671.329,22	7.125.788,54

Οι εμπορικές απαιτήσεις στην εταιρεία για τη χρήση 2014 αφορούν κυρίως απαίτηση από τη θυγατρική εταιρεία 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 είσπραξης αλλά δεν είναι εύκολα προσδιορίσιμος ο χρόνος είσπραξης.

6.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ταμείο	7.551,50	32.909,46	78,13	302,72
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	95.186,12	1.086.898,30	18.221,21	1.010.483,83
Σύνολο	102.737,62	1.119.807,76	18.299,34	1.010.786,55

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

6.11 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2014, 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 2014 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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	21.387.420,00	21.387.420,00	21.387.420,00	21.387.420,00
Έξοδα δημόσιας εγγραφής	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	(26.080,91)	(26.080,91)	0,00	0,00
	19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Τακτικό αποθεματικό	2.341.756,59	2.341.756,59	2.330.506,31	2.330.506,31
Έκτακτα αποθεματικά	201.004,64	201.004,64	53.654,78	53.654,78
Αποθεματικό από μερίσματα συμμετοχών	0,00	0,00	1.831.839,84	0,00
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	416.398,60	416.398,60	416.398,00	416.398,00
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	80.941,28	281.677,94	18.232,00	63.447,36
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018.000,00	1.018.000,00	-	-
Αφορολόγητα αποθεματικά	138.892,84	757.921,15	138.892,82	757.921,15
Σύνολο	4.196.993,95	5.016.758,92	4.789.523,75	3.621.927,60

Στην παρούσα χρήση έγινε συμψηφισμός αφορολόγητων αποθεματικών ποσού € 619 χιλ. με αντίστοιχες φορολογικές ζημιές σύμφωνα με το άρθρο 72 του Ν.4172.

Σύμφωνα με τη Πολ. 1039/2015 της Γ. Γ. Δημοσίων εσόδων για τα εισπραττόμενα μερίσματα κατ' εφαρμογή του άρθρου 48 Ν.4172 σχηματίζεται ειδικό αποθεματικό το οποίο όταν διανεμηθεί η κεφαλαιοποιηθεί θα γίνει παρακράτηση φόρου 10%.

6.14 Αποτελέσματα εις νέο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(22.696.414,95)	(10.498.199,66)	9.129.091,58	13.990.059,20
Καθαρά κέρδη (ζημιές) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας	(6.152.776,69)	(15.498.215,23)	(13.597.975,69)	(8.098.488,03)
Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)	(25.121,74)	(12.545,96)	(13.516,28)	(14.552,50)
Μεταφορά από αποθεματικά	619.028,32	3.252.072,91	619.028,33	3.252.072,91
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας		60.471,38		
Χρεωστικά αποθεματικά - φορολογική τακτοποίηση	3.943.074,48		3.274.308,55	
-Σχηματισμός αποθεματικών			(1.831.839,84)	
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(24.312.210,58)	(22.696.416,56)	(2.420.903,35)	9.129.091,58

Σύμφωνα με τη Πολ. 1143/2014 της Γ. Γ. Δημοσίων εσόδων, τα χρεωστικά υπόλοιπα των αποθεματικών τα οποία είχαν σχηματισθεί κατά κύριο λόγο με βάση τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 38 του Ν.2238/1994 από την αποτίμηση χρεογράφων (ζημία από απογραφή) αυτά μειώνουν τα φορολογητέα κέρδη του φορολογικού έτους 2014 και σε περίπτωση φορολογικών ζημιών προστίθενται σε αυτές. Για τα αποθεματικά αυτά ο Όμιλος και η εταιρεία σχημάτισαν φορολογική απαίτηση ποσού 3.943.074,48 € και 3.274.308,55 € αντίστοιχα.

Για το σχηματισμό του αποθεματικού ποσού 1.831839,84 € βλέπε ανωτέρω σημείωση 6.13.

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	31/12/2014		31/12/2013	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	17.658.900,00	38.397.236,36	6.811.162,00	56.576.561,01
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.228.918,12	7.662.267,49	618.727,54	11.889.997,36
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	73.192.755,91	0,00	71.835.862,05	0,00
Σύνολο δανείων	95.080.574,03	46.059.503,85	79.265.751,59	68.466.558,37

Η Εταιρία	31/12/2014		31/12/2013	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	858.900,00	13.297.236,36	2.811.162,00	15.975.288,54
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	4.228.918,12	7.662.267,49	618.727,54	11.891.269,83
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	58.034.680,23	0,00	61.675.530,25	0,00
Σύνολο δανείων	63.122.498,35	20.959.503,85	65.105.419,79	27.866.558,37

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μέχρι 1 έτος	19.221.084,37	9.061.565,96	1.161.820,37	3.209.578,96
Από 2 έως 5 ετών	32.647.275,52	39.866.320,30	11.164.675,52	14.810.261,30
Περισσότερο των 5 ετών	9.648.797,82	24.967.346,52	3.146.837,82	2.129.609,52
Σύνολο	61.517.157,71	73.895.232,78	15.473.333,71	20.149.449,78
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(5.461.021,35)	(10.508.237,32)	(1.317.197,35)	(1.362.999,24)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	56.056.136,36	63.386.995,46	14.156.136,36	18.786.450,54

Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μέχρι 1 έτος	17.658.900,00	6.811.162,00	858.900,00	2.811.162,00
Από 2 έως 5 ετών	29.091.086,36	33.492.820,54	10.291.086,36	13.892.820,54
Περισσότερο των 5 ετών	9.306.150,00	23.082.468,00	3.006.150,00	2.082.468,00
Σύνολο	56.056.136,36	63.386.450,54	14.156.136,36	18.786.450,54

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

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήση υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 33.341 χιλ. στον Όμιλο και € 31.574 χιλ. στη εταιρία.

Η εταιρεία προχώρησε σε πώληση δύο ακινήτων της (βλέπε Σημ.6.1) με συνολικό τίμημα πώλησης € 10.000 χιλ. με το οποίο εξόφλησε ισόποσα ποσά δανείων.

Την 23/03/2015 μεταβιβάστηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς 20.353.776 μετοχές της Trastor AEEAΠ κυριότητας PASAL έναντι ποσού 28.495.286,40 ποσό το οποίο θα μειώσει το συνολικό δανεισμό της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς.

Η Εταιρεία την 6 Μαρτίου 2015 σύναψε συμφωνία με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ τα βασικά σημεία ,σε σχέση με τα Δάνεια ,τη προβλέπουν:

1. την διευθέτηση του υφισταμένου χρέους της Εταιρείας συνολικού υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 28.432.304 ευρώ μέσω μεταβίβασης στην Τράπεζα Πειραιώς 20.353.776 μετοχών κυριότητας PASAL στην Trastor AEEAΠ
2. Συμφωνία διευθέτησης του χρέους της θυγατρικής εταιρείας DEVART A.E. συνολικού υπολοίπου την 04.03.2015 ύψους 3.219.842 ευρώ.
3. Συμφωνία διευθέτησης υφισταμένου χρέους της PASAL στην Πειραιώς leasing υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 3.834.822 ευρώ.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατόπιν των ανωτέρω ενεργειών που προβλέπεται να ολοκληρωθούν μέχρι το πρώτο δεκαήμερο του ερχόμενου μηνός εξαλείφεται το σύνολο του δανεισμού της PASAL συνολικού ύψους 35.486.968 στον όμιλο Πειραιώς.

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μέχρι 1 έτος	4.674.710,94	1.050.949,68	4.674.710,94	1.050.949,68
Από 2 έως 5 έτη	3.111.785,76	5.626.473,70	3.111.785,76	5.626.473,70
Περισσότερο των 5 ετών	6.287.368,00	8.609.665,93	6.287.368,00	8.609.665,93
Σύνολο	14.073.864,70	15.287.089,31	14.073.864,70	15.287.089,31
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(2.182.679,09)	(2.777.091,94)	(2.182.679,09)	(2.777.091,94)
Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	11.891.185,61	12.509.997,37	11.891.185,61	12.509.997,37

Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως εξής:	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μέχρι 1 έτος	4.228.918,12	618.727,54	4.228.918,12	618.727,54
Από 2 έως 5 έτη	1.949.952,90	3.894.399,96	1.949.952,90	3.894.399,96
Περισσότερο των 5 ετών	5.712.314,59	7.996.869,87	5.712.314,59	7.996.869,87
Σύνολο	11.891.185,61	12.509.997,37	11.891.185,61	12.509.997,37

Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εξασφαλισμένες με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια τα οποία περιέχονται 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 1/1/2013	7.428.468,94	3.098.465,49
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	1.268.928,07	1.036.303,31
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	4.407,75	5.412,35
Υπόλοιπο 31/12/2013	8.701.804,76	4.140.181,15
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2014	8.701.804,76	4.140.181,15
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση	(946.512,87)	69.545,36
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	(4.030.147,07)	(3.274.308,55)
Υπόλοιπο 31/12/2014	3.725.144,82	935.417,96

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Επενδύσεις σε ακίνητα	16.320.069,93	17.142.517,53	6.458.471,37	7.177.732,27
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(12.958,79)	(5.793,95)	(0,01)	(97,42)
Άυλα πάγια	(318,60)	0,00	(0,13)	(0,14)
Προβλέψεις	(282.029,77)	(270.867,97)	(125.181,64)	(119.216,20)
Υποχρέωση από Συμβάσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	(3.057.897,71)	(3.180.391,78)	(3.057.897,71)	(3.180.391,78)
Λοιπά	3.628.086,73	3.098.685,12	3.535.471,38	2.960.369,57
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	(12.869.806,97)	(8.082.344,19)	(5.875.445,30)	(2.698.215,15)
Υπόλοιπο	3.725.144,82	8.701.804,76	935.417,96	4.140.181,15

6.17 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	125.870,00	82.939,98	78.917,00	55.973,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η κίνηση των σχετικών λογαριασμών προβλέψεων για αποζημίωση προσωπικού, έχουν ως εξής:

Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	82.939,98	60.966,00	55.973,00	30.483,00
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	0,00	(14.839,00)	0,00	(14.000,00)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	17.815,19	(19.859,00)	9.427,72	19.490,00
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή Θέση	25.114,83	16.953,98	13.516,28	20.000,00
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου	125.870,00	82.939,98	78.917,00	55.973,00
Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:	31/12/2014	31/12/2013		
Επιτόκιο προεξόφλησης	2,26%	3,76%		
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,50%	3,50%		
Εκτιμώμενα μελλοντικά έτη σε υπηρεσία	19,40%	18,73%		

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Πρόβλεψη για φορολογικές διαφορές	296.263,72	296.263,72	262.265,88	262.265,88
Σύνολο	296.263,72	296.263,72	262.265,88	262.265,88

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2013	390.000,00	320.000,00
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(93.736,28)	(57.734,12)
Υπόλοιπο 31/12/2013	296.263,72	262.265,88
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2014	296.263,72	262.265,88
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2014	296.263,72	262.265,88

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, 2012 και 2013 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 την τρέχουσα χρήση ο Όμιλος και η Εταιρία θα ελεγχθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ).

Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των οικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2014. 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.ME.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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Εγγυήσεις ενοικίων	358.395,54	495.318,52	98.547,76	248.587,52
Έσοδα επομένων χρήσεων από ακίνητο Ελευσίνας	9.838.868,68	11.222.000,00	9.841.368,68	11.222.000,00
Υποχρέωση προς TRASTOR ΑΕΕΠ	4.756.400,00		4.756.400,00	
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης	(2.252.773,15)		(2.252.773,15)	
	2.503.626,85		2.503.626,85	
Σύνολο	12.700.891,07	11.717.318,52	12.443.543,29	11.470.587,52

- 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 ΑΕ .

- Η υποχρέωση προς την TRASTOR ΑΕΕΠ οφείλεται στο υπογεγραμμένο προσύμφωνο για την εγκεκριμένη αγορά ακινήτου στο 27^ο χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών Κορίνθου στην Ελευσίνα ακυρώθηκε λόγω αλλαγής του Ν. 2778/99 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.4141/2013 ο οποίος απαγορεύει πλέον την αγορά ακινήτου από βασικό μέτοχο.

Το χρονοδιάγραμμα επιστροφής της προκαταβολής ποσού €4.756.400,00 συμφωνήθηκε την 13 Μαρτίου 2015 . Η προεξόφληση της εν λόγω απαίτησης επηρέασε τα αποτελέσματα χρήσης κατά €2.253 χιλ, ποσό το οποίο θα ανακτηθεί κατά την διάρκεια αποπληρωμής της οφειλής μέσω των χρηματοοικονομικών εξόδων.

Το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιήθηκε για την προεξόφληση της ως άνω απαίτησης ανήλθε σε 15%.

Το χρονοδιάγραμμα αποπληρωμής είναι εξαετές με τριετή περίοδο χάριτος. Το κεφάλαιο θα αποπληρωθεί σταδιακά, με καταβολή 40% του κεφαλαίου κατά τα έτη 2018 και 2019 και 60% κατά το έτος 2020.

6.20 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Ανοικτοί λογαριασμοί	1.189.155,81	1.592.837,10	101.599,30	173.212,57
Επιταγές πληρωτές	48.204,33	69.835,53	-	35.254,05
Προκαταβολές πελατών	1.203,12	1.200,01	-	-
Σύνολο	1.238.563,26	1.663.872,64	101.599,30	208.466,62

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους –τέλη	566.784,05	370.481,17	242.826,51	117.904,80
Ασφαλιστικά ταμεία	34.971,49	39.671,47	18.144,35	18.914,16
Πιστωτές διάφοροι	166.996,32	4.989.383,22	157.103,12	4.760.891,22
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	433.914,35	125.039,13	39.508,84	(0,03)
Σύνολο	1.202.666,21	5.524.574,99	457.582,82	4.897.710,15

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους ύψους € 160 χιλ. στον Όμιλο και € 18 χιλ. στη Εταιρεία.

6.22 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
	2.535.615,20	3.163.879,50	1.681.299,40	2.044.125,28

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μέχρι 1 έτος	1.440.761,00	1.532.511,00	605.753,00	631.408,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	5.734.208,00	6.130.038,00	2.279.735,00	2.489.385,00
Περισσότερο από 5 έτη	7.363.046,00	8.805.231,00	5.811.751,00	6.593.560,00
Σύνολο	14.538.015,00	16.467.780,00	8.697.238,00	9.714.353,00

6.23 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Παροχή υπηρεσιών ακινήτων	346.000,00	346.000,00	346.000,00	346.000,00
Παροχή υπηρεσιών κοινόχρηστα	880.632,86	885.000,00	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών parking	51.416,70	137.000,00	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών marketing	165.768,63	221.346,61	0,00	0,00
Σύνολο	1.443.818,19	1.589.346,61	346.000,00	346.000,00

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Αμοιβές τρίτων	428.898,92	479.000,00	-	-
Παροχές τρίτων	362.452,92	419.000,00	-	-
Φόροι τέλη	335.089,09	498.000,00	-	-
Διάφορα έξοδα	481.079,79	138.703,37	-	-
Σύνολο	1.607.520,72	1.534.703,37	-	-

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μισθωτοί	23	23	8	7
Ημερομίσθιοι	1	1	1	1
Συνεργάτες με Σύμβαση Παροχής Υπηρεσιών (Μηχανικοί)	2	2	-	-
Σύνολο Εργαζομένων	26	26	9	8

Παροχές σε εργαζομένους	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Μισθοί και ημερομίσθια	622.853,52	555.000,00	350.769,49	247.000,00
Εργοδοτικές εισφορές	150.094,33	153.000,00	79.418,42	65.000,00
Λοιπές παροχές	24.467,82	70.000,00	19.964,82	33.000,00
Σύνολο	797.415,67	778.000,00	450.152,73	345.000,00

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Αμοιβές Συνεργατών - Συμβούλων	768.321,90	237.105,47	138.199,13	138.105,47
Παροχές τρίτων	775.124,77	770.207,51	293.407,20	226.207,51
Φόροι τέλη	813.946,94	669.831,71	421.281,09	361.831,71
Διάφορα έξοδα	126.642,39	491.736,82	389.204,90	355.733,81
Σύνολο	2.484.036,00	2.168.881,51	1.242.092,32	1.081.878,50

6.27 Άλλα Έσοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Επιχορηγήσεις και διάφορα έσοδα	0,00	1.000,00	0,00	0,00
Τιμολογούμενα έξοδα τρίτων	602.819,54	644.000,00	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών διαμόρφωσης χώρων	141,99	182.249,48	0,00	0,00
Έσοδα από διακανονισμό πληρωμής TRASTOR ΑΕΕΑΠ	2.252.773,15	0,00	2.252.773,15	0,00
Λοιπά έσοδα	569.289,10	249.527,77	562.002,88	249.527,77
Σύνολο	3.425.023,78	1.075.777,25	2.814.776,03	249.527,77

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

Για τα έσοδα από διακανονισμό πληρωμής της TRASTOR ΑΕΕΠ βλέπε Σημ.6.19

6.28 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Τόκοι τραπεζικών δανείων	5.341.687,24	5.714.703,10	2.970.774,25	3.498.552,40
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	427.324,60	482.000,00	427.324,60	482.000,00
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	30.832,30	29.000,00	5.832,30	4.000,00
Σύνολο	5.799.844,14	6.225.703,10	3.403.931,15	3.984.552,40

6.29 Φόροι Εισοδήματος

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	(7.109.804,76)	(14.323.409,20)	(13.528.430,33)	(7.062.184,72)
Συντελεστής φόρου	0,26	0,26	0,26	0,26
Φόροι εισοδήματος	1.848.549,24	3.724.086,39	3.517.391,89	1.836.168,03
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	0,00	(2.225.000,00)	0,00	(932.538,45)
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα - έξοδα	(903.830,37)	(2.770.583,99)	(3.586.937,25)	(1.939.932,89)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	944.718,87	(1.271.497,60)	(69.545,36)	(1.036.303,31)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	1.020.120,80	1.963.000,00	(97.078,40)	1.093.000,00
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	189.197,16	(4.645.000,00)	27.533,04	(2.500.000,00)
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	(264.599,09)	1.410.502,40	0,00	370.696,69
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	944.718,87	(1.271.497,60)	(69.545,36)	(1.036.303,31)

Σύμφωνα με τις διατάξεις του νέου φορολογικού Νόμου 4172/2013, από την 01.01.2014 τα νομικά πρόσωπα φορολογούνται με συντελεστή φόρου 26% και επιβάλλεται 10% παρακράτηση φόρου στα διανεμόμενα κέρδη.

6.30 Κέρδη/(ζημίες) 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		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(6.152.776,69)	(15.498.213,62)	(13.597.975,69)	(8.098.488,03)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ	-0,4111	-1,0354	-0,9085	-0,5411

6.31 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				
	31/12/2014	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	-	432.508,26	500,00	3.000,00	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	-	1.200,57	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	-	3.582.430,91	500,00	9.000,00	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	-	942.310,12	500,00	3.000,00	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	-	500,00	3.000,00	-
ARVEN ΑΕ	-	-	-	-	-	1.044.580,39	500,00	3.000,00	-
MOLDINI ΑΕ	-	-	-	-	-	5.680,73	-	3.000,00	-
SYNTOP ΑΕ	-	-	-	-	-	5.881,73	-	3.000,00	-
	-	-	-	-	-	6.014.592,71	2.500,00	27.000,00	-
31/12/2013									
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	-	394.000,00	1.000,00	3.000,00	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	-	1.000,00	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	-	3.592.000,00	1.000,00	9.000,00	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	-	859.000,00	1.000,00	3.000,00	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	-	-	1.000,00	3.000,00	-
ARVEN	-	-	-	-	-	1.025.000,00	1.000,00	3.000,00	-
Σύνολο	-	-	-	-	-	5.871.000,00	5.000,00	21.000,00	-
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ									
31/12/2014									
SATO Α.Ε.	73.272,18	9.926.416,44	1.591.287,55	-	73.272,18	9.926.416,44	1.591.287,55	-	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	30,00	2.503.626,85	367.000,00	-	30,00	2.503.626,85	2.198.839,84	-	-
Σύνολο	73.302,18	12.430.043,29	1.958.287,55	-	73.302,18	12.430.043,29	3.790.127,39	-	-
31/12/2013									
SATO Α.Ε.	640.000,00	11.460.000,00	1.919.000,00	-	640.000,00	11.460.000,00	1.919.000,00	-	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	0,00	4.756.000,00	367.000,00	-	0,00	4.756.000,00	2.402.000,00	-	-
Σύνολο	640.000,00	16.167.000,00	2.286.000,00	-	640.000,00	16.167.000,00	4.321.000,00	-	-

Η εταιρεία TRASTOR είναι συγγενής εταιρία και η SATO ΑΕ εταιρία που ελέγχεται από τον βασικό μέτοχο.

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	191.254,82	133.000,00	126.454,82	68.000,00
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	25.090,32	29.000,00	25.090,32	29.000,00
Σύνολο	216.345,14	162.000,00	151.545,14	97.000,00

- Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 211 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων και κατά € 1.380χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα.
- Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 88 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 9.839 χιλ. αφορά την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου.
- Τα έσοδα ύψους € 2.199 χιλ. από την συνδεδεμένη TRASTOR ΑΕΕΑΠ περιλαμβάνουν την πληρωμή μερίσματος της χρήσης 2013 ύψους € 1.832 χιλ. και την παροχή διοικητικών, υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας ύψους € 367 χιλ. Η υποχρέωση ύψους € 2.503 χιλ. προς την TRASTOR ΑΕΕΑΠ αφορά προκαταβολή για την αγορά ακινήτου ποσού η οποία δεν πραγματοποιήθηκε και έγινε διακανονισμός για την έντοκη επιστροφή της (βλέπε Σημ. 6.19).
- 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 31.12.2014 ανήλθε σε € 3.582.

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.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης), μεταβολή των τιμών των μετοχών κατά +/- 5% και μεταβολή των τιμών των ακινήτων κατά 5%, που κατά την κρίση της Διοίκησης θεωρούνται εύλογες και η επίδραση αφορά στα καθαρά μετά από φόρους αποτελέσματα/ καθαρή θέση:

ΟΜΙΛΟΣ 2014	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	46.059.503,85	(460.595,04)	460.595,04				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	95.080.574,03	(950.805,74)	950.805,74				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	142.571,20			7.128,56	(7.128,56)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	137.567.299,20					6.878.364,96	(6.878.364,96)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		366.964,20	(366.964,20)	(1.853,43)	1.853,43	(1.788.374,89)	1.788.374,89
Καθαρή Επίδραση		(1.044.436,58)	1.044.436,58	5.275,13	(5.275,13)	5.089.990,07	(5.089.990,07)

ΟΜΙΛΟΣ 2013	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	68.467.000,00	(684.670,00)	684.670,00				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	79.265.727,54	(792.657,28)	792.657,28				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	363.556,56			18.177,83	(18.177,83)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	150.995.465,40					7.549.773,27	(7.549.773,27)
Φόρος Εισοδήματος (20%)		384.105,09	(384.105,09)	(4.726,24)	4.726,24	(1.962.941,05)	1.962.941,05
Καθαρή Επίδραση		(1.093.222,19)	1.093.222,19	13.451,59	(13.451,59)	5.586.832,22	(5.586.832,22)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2014	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	20.959.503,85	(209.595,04)	209.595,04				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	63.122.498,35	(631.224,98)	631.224,98				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	29.171,20			1.458,56	(1.458,56)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	57.236.469,20					2.861.823,46	(2.861.823,46)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		218.613,21	(218.613,21)	(379,23)	379,23	(744.074,10)	744.074,10
Καθαρή Επίδραση		(622.206,81)	622.206,81	1.079,33	(1.079,33)	2.117.749,36	(2.117.749,36)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2013	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	+ 100 M.B.	+ 5%	+ 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	27.867.000,00	(278.670,00)	278.670,00				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	65.104.727,54	(651.047,28)	651.047,28				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	74.386,56			3.719,33	(3.719,33)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	68.404.423,26					3.420.221,16	(3.420.221,16)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		241.726,49	(241.726,49)	(967,03)	967,03	(889.257,50)	889.257,50
Καθαρή Επίδραση		(687.990,79)	687.990,79	2.752,30	(2.752,30)	2.530.963,66	(2.530.963,66)

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	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	3.871.000,00	4.303.000,00	-	432.000,00
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημιώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	140.710.000,00	158.920.000,00	53.620.000,00	66.990.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00
Σύνολο	202.781.000,00	221.423.000,00	111.820.000,00	125.622.000,00

-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.

Την 23/03/2015 μεταβιβάσθηκαν στην Τράπεζα Πειραιώς 20.353.776 μετοχές της Trastor ΑΕΕΑΠ κυριότητας PASAL έναντι ποσού 28.495.286,40 ποσό το οποίο θα μειώσει το συνολικό δανεισμό της Εταιρείας στην Τράπεζα Πειραιώς .

Η εταιρεία την 6 Μαρτίου 2015 είχε συνάψει συμφωνία με την ΤΡΑΠΕΖΑ ΠΕΙΡΑΙΩΣ τα βασικά σημεία της οποίας προβλέπουν:

1. την διευθέτηση του υφισταμένου χρέους της Εταιρείας συνολικού υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 28.432.304 ευρώ μέσω μεταβίβασης στην Τράπεζα Πειραιώς των μετοχών κυριότητας PASAL στην Trastor ΑΕΕΑΠ.
2. Η PASAL θα αποκτήσει τριετές δικαίωμα επαναγοράς για το ήμισυ (1/2) των 20.353.776 μετοχών κυριότητας της στην Trastor, δηλ. 10.176.888 μετοχές.
3. Δέσμευση της PASAL όπως παραιτηθεί από κάθε εκκρεμή δικαστική ενέργεια εις βάρος της Τράπεζας, ειδικότερα δε όπως παραιτηθεί α) της από 25.08.2014 αίτησης ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών περί ανοίγματος διαδικασίας εξυγίανσης κατ' άρθρα 99 επ. ΠτΚ και β) της παρεπόμενης στην ως άνω αίτηση από 25.08.2014 αίτηση περί λήψεως προληπτικών μέτρων κατ' άρθρο 103 ΠτΚ, στο πλαίσιο της οποίας εκδόθηκε η από 02.09.2014 προσωρινή διαταγή, όπως αυτή μεταρρυθμίσθηκε με την από 09.10.2014 προσωρινή διαταγή του Πρωτοδικείου Αθηνών και γ) της από 13.10.2014 αγωγής εναντίον της τράπεζας Πειραιώς ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Οι παραιτήσεις πραγματοποιήθηκαν στις 23/03/2015.
4. Συμφωνία διευθέτησης του χρέους της θυγατρικής εταιρείας της PASAL με την επωνυμία DEVART Α.Ε. συνολικού υπολοίπου την 04.03.2015 ύψους 3.219.842 ευρώ.
5. Συμφωνία διευθέτησης υφισταμένου χρέους της PASAL στην Πειραιώς leasing υπολοίπου με ημερομηνία 04.03.2015 ύψους 3.834.822 ευρώ.

Κατόπιν των ανωτέρω ενεργειών που προβλέπεται να ολοκληρωθούν μέχρι το πρώτο δεκαήμερο του ερχόμενου μηνός εξαλείφεται το σύνολο του δανεισμού της PASAL συνολικού ύψους 35.486.968 στον όμιλο Πειραιώς.

Την 13 Μαρτίου 2015 συμφωνήθηκε το χρονοδιάγραμμα της υποχρέωσης προς τη εταιρεία TRASTOR ΑΕΑΠ ποσού €4.756.400,00 με εξαετή διακανονισμό.

Την 23 Μαρτίου 2015 η Εταιρεία παραιτήθηκε από το δικόγραφο της αίτησης περί ανοίγματος διαδικασίας εξυγίανσης του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007 καθώς και από το δικόγραφο της αίτησης προληπτικών μέτρων ενώπιον του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών. Επίσης η προσωρινή διαταγή που είχε δοθεί στην εταιρεία στα πλαίσια της διαδικασίας του άρθρου 99 του Ν. 3588/2007, βάσει της οποίας είχε απαγορευτεί στην Τράπεζα Πειραιώς την άσκηση του δικαιώματος ψήφου 20.3543.776 άυλων μετοχών που ανέρχονται σε ποσοστό 37,0822% της TRASTOR ΑΕΕΑΠ και είχε αναστείλει την συνέχιση της διαδικασίας δημόσιας πρότασης στους μετόχους της TRASTOR ΑΕΕΑΠ, έχει παύσει να ισχύει

Δεν έχει συμβεί κάποιο άλλο γεγονός το οποίο μπορεί να επηρεάσει την οικονομική διάρθρωση ή την επιχειρηματική πορεία του Ομίλου από τις 31.12.2014 μέχρι και την ημερομηνία σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων της παρούσης χρήσης.

Οι παρούσες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 30 Μαρτίου 2015 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**



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 2014 έως 31η Δεκεμβρίου 2014

(δημοσιευόμενα βάσει του ν.2190, άρθρο 135 για επιχειρήσεις που συντάσσουν ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, εννοημένες και μη κατά τα ΔΛΠ)

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, σχετίζονται με μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Συνιστάμε Λογιστών στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε εθίσια επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη διεύθυνση διαδικτύου της, όπου αναρτώνται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η έκθεση έλεγχου των αρχικών ελεγκτών λογιστών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ	1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013
Επισημασμένα στοιχεία:	Διεύθυνση Αντικείμενων Εταιρειών & Πιστώσεων, Υπουργείου Ανάπτυξης, Διαγωνιστικής, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων			
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας:	www.pasal.gr			
Ημερομηνία έκδοσης των Ετήσιων οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο:	30 Μαρτίου 2015			
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:				
Συμπρόεδρος Θεοδωρίδης	- Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος			
Κωνσταντίνος Μαρκόπουλος	- Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος			
Αντώνης Χατζηκώστας	- Μέλος του Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος			
Παναγιώτα Παπασιανού	- Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος			
Θεόδωρος Αποστολίδης	- Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος			
Παναγιώτης Τρουμπούκης	- Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος			
Νόμιμος Ελεγκτής:	Γρηγόριος Ε. Παππάς (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 25201)			
Ελεγκτική εταιρία:	Σ.Ο.Λ. α.ε.α.ε.			
Τύπος έκθεσης έλεγχου:	Με σύμφωνη γνώμη/θέμα Έμφρασης			
1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	ποσά εκφρασμένα σε ευρώ			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2013
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ισοχρηματοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	419.823,65	481.407,43	113.802,43	138.901,75
Επενδύσεις σε ακίνητα	137.567.299,20	150.995.465,40	57.236.469,20	68.404.423,26
Άλλα περιουσιακά στοιχεία	5.355,91	5.078,53	0,00	0,00
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	28.461.701,56	30.922.429,42	63.833.377,58	77.221.840,48
Απαιτήσεις από πελάτες	722.444,86	850.507,48	61,00	31,00
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.195.280,21	1.773.489,19	6.671.329,22	7.125.788,54
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	102.737,62	1.119.807,76	18.299,34	1.010.786,55
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	168.474.643,01	186.148.185,21	127.873.338,85	153.901.571,66
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	-481.877,55	1.953.683,06	22.028.040,40	32.410.439,18
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (διοικητικών μετρήσιμα)	7.002.092,45	9.437.653,06	29.512.010,40	39.894.409,18
Δικαιώματα Μετοχολέσχου (B)	1.028.762,60	974.248,82	-	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)	8.030.855,05	10.411.901,88	29.512.010,40	39.894.409,18
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	46.059.503,85	68.466.558,37	20.959.503,85	27.866.558,37
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	16.848.169,61	20.798.325,16	13.720.144,13	15.929.007,55
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	95.080.574,03	79.265.751,59	63.122.498,35	65.105.419,79
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	2.455.540,47	7.204.648,21	559.182,12	1.056.176,77
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	160.443.787,96	175.735.283,33	98.361.328,45	114.007.162,48
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	168.474.643,01	186.148.185,21	127.873.338,85	153.901.571,66
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	ποσά εκφρασμένα σε ευρώ			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013
Έσοδα μισθώσεων επενδυτικών ακινήτων	2.535.615,20	3.163.879,50	1.681.299,40	2.044.125,28
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.443.818,19	1.589.346,61	346.000,00	346.000,00
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην ελίξη οφείλων επενδυτικών ακινήτων	-2.812.895,48	-8.918.616,64	-552.683,34	-6.301.526,56
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων	-625.101,86	0,00	-625.101,86	0,00
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης	-1.607.520,72	-1.534.703,37	0,00	0,00
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	-1.066.084,67	-5.700.093,90	849.514,20	-3.911.401,28
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-912.212,78	-7.534.413,48	1.946.945,86	-5.114.888,16
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων	-7.109.804,76	-14.323.409,20	-13.528.430,33	-7.062.184,72
Κέρδη (ζημιές) μετά φόρων (Α)	-6.165.085,89	-15.594.906,80	-13.597.975,69	-8.098.488,03
Καταβάλλονται σε:				
Διοικητικές μετρήσιμα	-6.152.776,69	-15.498.213,62	-13.597.975,69	-8.098.488,03
Δικαιώματα μετοχολέσχου	-12.309,20	-96.693,18	0,00	0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (B)	-246.108,01	297.545,36	-58.731,64	48.894,86
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+B)	-6.411.193,90	-15.297.361,44	-13.656.707,33	-8.049.593,17
Καταβάλλονται σε:				
Διοικητικές μετρήσιμα	-6.378.635,09	-15.229.081,64	-13.656.707,33	-8.049.593,17
Δικαιώματα μετοχολέσχου	-32.558,81	-68.279,80	-	-
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ	-0.4111	-1.0354	-0.9085	-0.5411
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών & επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβλήσεων	-794.167,76	-7.434.852,48	1.972.045,18	-5.089.089,60
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ	ποσά εκφρασμένα σε ευρώ			
	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2014	1.01-31.12.2013
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2014 και 01.01.2013 αντίστοιχα)	10.411.901,88	25.969.263,32	39.894.409,18	47.944.002,35
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	-6.411.193,90	-15.297.361,44	-13.656.707,33	-8.049.593,17
Αφού διακανονιστεί μισθολογία	0,00	-250.000,00	-	-
Χρεωστικά αποτελεστικά - φορολογικά - φορολογική έκπτωση	4.030.147,07	-	3.274.308,55	-
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2014 και 31.12.2013 αντίστοιχα)	8.030.855,05	10.411.901,88	29.512.010,40	39.894.409,18

Αθήνα, 30 Μαρτίου 2015

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 267935

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΟΠΟΥΛΟΣ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 093898

ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546899
ΑΡ. ΕΞΕΛΙΞΑΣ 16009