



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2016

**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
1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	7
2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ.....	7
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.....	7
4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017	9
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.....	9
6. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ	9
7. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.....	12
8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	12
9. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	12
10. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡ. 10 ΤΟΥ Ν.3401 / 2005	14
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	15
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	16
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	17
I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ.....	18
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	19
1. Γενικές πληροφορίες.....	19
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	19
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	19
2.2 Ενοποίηση	20
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα	20
2.4 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία	21
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία.....	22
2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22
2.7 Αποθέματα.....	22
2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις	22
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο	23
2.11 Κέρδη ανά μετοχή	23
2.12 Διανομή μερισμάτων	23
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις	23
2.14 Παροχές σε εργαζόμενους	23
2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	23
2.16 Αναγνώριση εσόδων	23
2.17 Μισθώσεις.....	24
2.18 Κόστος Δανεισμού	24
2.19 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι	24
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη.....	25
2.21 Νέα πρότυπα και διερμηνείες	25
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου	26
3.2 Προσδιορισμός των ευλόγων αξιών	27
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	27
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα	27
4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας»	28
5. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	28
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες.....	29
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	29
6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	30
6.3 Άυλα πάγια	31
6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	31
6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις	31
6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	32
6.7 Αποθέματα.....	32

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.8	Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων.....	33
6.9	Λοιπές απαιτήσεις.....	33
6.10	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων.....	33
6.11	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.....	34
6.12	Μετοχικό Κεφάλαιο.....	34
6.13	Υπέρ το άρτιο.....	34
6.14	Λοιπά Αποθεματικά.....	35
6.15	Αποτελέσματα εις νέο.....	35
6.15	Δάνεια.....	35
6.16.1	Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές μισθώσεις.....	36
6.17	Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος.....	36
6.18	Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους.....	37
6.19	Προβλέψεις.....	38
6.20	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	39
6.21	Προμηθευτές.....	39
6.22	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	39
6.23	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων.....	39
6.24	Έσοδα από παροχή υπηρεσιών.....	40
6.25	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	40
6.26	Αμοιβές και έξοδα προσωπικού.....	40
6.27	Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	40
6.28	Άλλα Έσοδα.....	41
6.29	Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	41
6.30	Φόροι Εισοδήματος.....	41
6.31	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή.....	41
6.32	Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα.....	42
6.33	Αμοιβές Ελεγκτών.....	43
6.34	Ανάλυση Ευαισθησίας.....	43
6.35	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	44
6.36	Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	44
ΣΤΟΙΧΕΙΑ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2016.....		45

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 2016, 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 Χρηματοοικονομικές 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, 20 Απριλίου 2017

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
& Οικονομικός Διευθυντής

Το Μέλος Δ.Σ.

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Παναγιώτα Παπαναστασίου

Εκθεση Ελέγχου Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς τους Μετόχους της Εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**»

Εκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Ελέγξαμε τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**», οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, 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 αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Ευθύνη της Διοίκησης για τις Εταιρικές και Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση αυτών των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις εσωτερικές δικλίδες, που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Οι επιλεγόμενες διαδικασίες βασίζονται στην κρίση του ελεγκτή περιλαμβανομένης της εκτίμησης των κινδύνων ουσιώδους ανακρίβειας των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος. Κατά τη διενέργεια αυτών των εκτιμήσεων κινδύνου, ο ελεγκτής εξετάζει τις εσωτερικές δικλίδες που σχετίζονται με την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 δικλίδων της εταιρείας. Ο έλεγχος περιλαμβάνει επίσης την αξιολόγηση της καταλληλότητας των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και του εύλογου των εκτιμήσεων που έγιναν από τη διοίκηση, καθώς και αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της Εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**» και των θυγατρικών αυτής κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, 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.

Εμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 6.16 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα των ληξιπρόθεσμων οφειλών και στο γεγονός ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία εμφανίζουν συνεχιζόμενες ζημιές μεγάλου ύψους, αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες και κατά την 31/12/2016 τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου είναι αρνητικά. Αυτές οι συνθήκες, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους εφόσον δεν υλοποιηθούν από την Διοίκηση τα απαραίτητα μέτρα για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και της ρευστότητας, που αναφέρονται στην Σημείωση 2.1 των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 43^α (παρ.3δ) του κ.ν. 2190/1920.
- β) Επαληθεύσαμε τη συμφωνία και την αντιστοιχία του περιεχομένου της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου με τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στα πλαίσια των οριζόμενων από τα άρθρα 43^α (παρ.3α), 108 και 37 του κ.ν. 2190/1920

Αθήνα, 24 Απριλίου 2017

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ - ΛΟΓΙΣΤΗΣ

Γεώργιος Τσιώλης
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 17161



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 Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2016**

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 2016 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2016.

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

1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Κατά την διάρκεια του 2016 δεν έλαβαν χώρα εταιρικά γεγονότα ή αποφάσεις που θα μπορούσαν να επηρεάσουν σημαντικά την οικονομική κατάσταση, τις επιδόσεις και της προοπτικές της εταιρείας.

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ**Χαρτοφυλάκιο ακινήτων**

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2016 διαμορφώθηκε σε € 97,1 εκατ. αντί € 113,5 εκατ. την 31.12.2015 και προσδιορίστηκε, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.

Χρηματοοικονομική Διάθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2016 διαμορφώθηκε σε € 127,89 εκατ. αντί € 124,66 εκατ. την 31.12.2015.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2016 ανήλθαν σε € 3,15 εκατ. και περιλαμβάνουν € 2,07 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 1,08 εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών (κοινόχρηστες υπηρεσίες και έσοδα στάθμευσης του Athens Heart, και αμοιβές υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων).

Ο συνολικός κύκλος εργασιών παρουσιάζεται μειωμένος κατά 8,34% σε σχέση με τη χρήση 2015, 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 2016 διαμορφώθηκαν σε € 1,51 εκατ. αντί € 6,62 εκατ. της χρήσης 2015. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 0,83 εκ από € 0,84 της χρήσης 2015, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2016 ήταν 27 άτομα έναντι 26 την 31.12.2015.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2016 ήταν € 1,55 εκατ. αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους € 2,02 εκατ. της χρήσης 2015.

Ο Όμιλος για την χρήση 2016 παρουσίασε λειτουργικές ζημιές προ αποτελεσμάτων από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 0,11 εκατ. αντί ζημιών € 3,86 εκατ. της χρήσης 2015. Η αρνητική αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 16,43 εκατ. (€ 17,98 εκατ. το 2015) είχε σαν αποτέλεσμα λειτουργικές ζημιές, ύψους € 16,54 εκατ. έναντι ζημιών € 21,84 εκατ. της χρήσης 2015.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2016 ήταν € 3,79 εκατ. αντί € 4,79 εκατ. της χρήσης 2015, ενώ ο καθαρός δανεισμός διαμορφώθηκε σε € 127,89 εκατ.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2016 είναι ζημιές ύψους € 20,29 εκατ. (€ 1,36 ανά μετοχή), αντί ζημιών € 24,34 εκατ. της προηγούμενης χρήσης (€ 1,63 ανά μετοχή). οι οποίες οφείλονται κυρίως αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 16,43 εκατ.

Μερισματική πολιτική

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

3. 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 2016 ύψους € 3.447 χιλ. (το 2015: € 4.031 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2016 ύψους € 3.447 χιλ. (για την χρήση 2015 κέρδη € 4.031 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 € 910 χιλ. για το 2016 και κατά € 886 χιλ. για την χρήση 2015. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2016 ύψους € 910 χιλ. (για την χρήση 2015 κέρδη € 886 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 6.16

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 δίνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων.

δ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

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

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

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

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε χιλ. ευρώ	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	2016	2015	2016	2015
Συνολικός Δανεισμός	128.227	124.757	70.723	68.676
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	332	91	272	27
Καθαρό χρέος	127.895	124.666	70.451	68.649
Επενδύσεις σε ακίνητα	97.121	113.547	41.730	48.857
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	166	337	64	89
Άυλα πάγια	3	6	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	0	0	21.724	21.744
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	162	184	33	38
Σύνολο επενδύσεων	97.452	114.074	63.551	70.728
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	131,2%	109,3%	110,9%	97,1%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2017

Οι οικονομικές συνθήκες και οι πολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα επηρεάζουν σημαντικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας και την αγορά των ακινήτων στην οποία δραστηριοποιείται η PASAL.

Η στρατηγική της εταιρείας για το 2017 είναι προσανατολισμένη (σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες) για την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της βασισμένο στις υφιστάμενες επενδύσεις. Ταυτόχρονα η εταιρεία συνεχίζει την υποστήριξη και την επιτυχημένη διαχείριση του του εμπορικού κέντρου Athens Heart το οποίο έχει βελτιώσει τις επιδόσεις του αυξάνοντας την επισκεψιμότητα και τις πωλήσεις των καταστημάτων του ενώ συνεχίζεται η έναρξη νέων μισθώσεων.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2016 αναφέρονται στην σημείωση 6.32 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι σημαντικότερες από τις συναλλαγές αυτές, που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της μητρικής εταιρίας, είναι οι ακόλουθες.

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 78 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση ακινήτων και κατά € 25χιλ. έσοδα από τιμολόγηση δαπανών.
2. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 10 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

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

6. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

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

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

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

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

Όσον αφορά τις ειδικές πρακτικές του κώδικα, που αφορούν εισηγμένες εταιρίες 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 εταιρείας, καθώς και των γνώσεων και της εμπειρίας των μελών της που διασφαλίζουν την αποτελεσματική λειτουργία της.
- β. **Πρακτικές Εταιρικής Διακυβέρνησης επί πλέον των προβλέψεων του Νόμου:** Η εταιρία εφαρμόζει τις αρχές και κανόνες εταιρικής διακυβέρνησης που ορίζονται από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο και τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που έχει υιοθετήσει και δεν ακολουθεί πρακτικές επιπλέον των προβλέψεων του Νόμου.
- γ. **Σύστημα εσωτερικού ελέγχου και διαχείριση κινδύνων.**

Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

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

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

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

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

Οι διαδικασίες και οι πολιτικές για την διαχείριση των κινδύνων σχεδιάζονται και εφαρμόζονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Δ.Σ., το οποίο έχει θεσμοθετήσει διαδικασίες και πολιτικές για τον ορθό έλεγχο και καταγραφή των εσόδων και δαπανών καθώς και την παρακολούθηση της κατάστασης και της αξίας των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων της εταιρείας και των θυγατρικών της σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ, 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 χρηματοοικονομικών 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. Ακολούθως συζητούνται τα θέματα ημερήσιας διάταξης και λαμβάνονται αποφάσεις επί των θεμάτων αυτών με απόλυτη πλειοψηφία.

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

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

- α) την παράταση της διάρκειας, μετατροπή, συγχώνευση ή διάλυση της 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 χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου.

Το δικαίωμα εισπραχίας 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 χρηματοοικονομικών 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. Σύσταση 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 εταιρείας έχει εκλεγεί από την γενική συνέλευση των μετόχων της 12/1/2016 με 6ετή θητεία και η σύνθεση του τροποποιήθηκε με απόφαση ΔΣ της 30/5/2016 για την αντικατάσταση παραιτηθέντων μελών.

Το ΔΣ αποτελείται από 5 μέλη από τα οποία τα 3 είναι ανεξάρτητα και μη εκτελεστικά μέλη.

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

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

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

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

Η τρέχουσα σύνθεση του ΔΣ της PASAL είναι η εξής :

Θεοδωρίδης Σωτήριος	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό μέλος
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Οικονομικός Διευθυντής - 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 έκτακτη γενική συνέλευση της 12/1/2016. Η σύνθεση της 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 Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, την αποτελεσματικότητα του συστήματος διαχείρισης επιχειρηματικών κινδύνων, την αποτελεσματικότητα των διαδικασιών και την γενικότερη απόδοση του συστήματος εσωτερικού ελέγχου της εταιρείας και τέλος την τήρηση των νόμων και λοιπών ρυθμιστικών διατάξεων καθώς και του Κώδικα Ηθικής Δεοντολογίας της Εταιρείας.

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

7. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2016.

8. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2016, ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρία και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) .

9. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας

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

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρίας

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

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

Την 31/12/2016, 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 της δημόσιας πρότασης.

Με τιμή

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 20 Απριλίου 2017

10. 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 2016 κατ' κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

1. Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ανακοίνωση αποφάσεως Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης της 12/1/2016	12/01/2016
Ανακοίνωση εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου	12/01/2016
Ανακοίνωση περί επιτήρησης	31/03/2016
Ανακοίνωση περί κράτους μέλους προέλευσης	26/04/2016
Τροποποίηση του Οικονομικού Ημερολογίου 2016	10/05/2016
Πρόσκληση τακτικής Γενικής Συνέλευσης	27/05/2016
Σχέδιο αποφάσεων επί των θεμάτων της ΤΓΣ	27/05/2016
Εξουσιοδότηση ΤΓΣ	27/05/2016
Ανακοίνωση παραίτησης μέλους ΔΣ	31/05/2016
Ανακοίνωση αποφάσεων Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	23/06/2016
Οικονομικά Αποτελέσματα Α εξαμήνου 2016	28/09/2016
Ανακοίνωση περί επιτήρησης	28/09/2016

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. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις & Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ.

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ετήσια Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της χρήσης 01/01 - 31/12/2015	31/03/2016
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/06/2016	28/09/2016

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

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

3. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις θυγατρικών Εταιριών

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της θυγατρικών εταιριών EMEΛ, PASAL CYPRUS LTD, DORECO, ARVEN, SIBO, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και ενσωματώθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την χρήση 2015 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιριών για την χρήση 2016.

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία		
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	97.120.991,25	113.547.299,20	41.730.371,25	48.856.579,20
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	6.2	165.631,89	337.143,98	63.604,45	88.703,69
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.3	2.596,39	6.306,54	0,13	0,08
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.4			21.724.023,19	21.714.023,19
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.5			0,00	30.000,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.17			1.635.864,68	1.396.883,88
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.6	162.147,44	183.560,42	33.182,24	37.557,92
Λοιπές απαιτήσεις		22.433,20	22.130,36	12.233,20	11.930,36
		97.473.800,17	114.096.440,50	65.199.279,14	72.135.678,32
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	6.7	248.503,03	290.517,51		
Πελάτες	6.8	786.483,72	756.932,34	1,00	1,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.9	291.945,41	508.179,20	5.931.070,24	6.057.139,71
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6.10	79.379,72	92.609,68	79.379,72	92.609,68
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.11	332.577,00	90.987,70	272.339,21	27.174,48
		1.738.888,88	1.739.226,43	6.282.790,17	6.176.924,87
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		99.212.689,05	115.835.666,93	71.482.069,31	78.312.603,19
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.12	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Υπέρ το άρτιο	6.13	19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά	6.14	6.046.644,25	6.066.067,20	4.793.534,79	4.797.910,47
Αποτελέσματα εις νέο	6.15	(70.768.234,80)	(50.473.955,29)	(35.239.651,24)	(25.954.496,40)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		(37.604.281,46)	(17.290.579,00)	(3.302.726,45)	5.986.804,07
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		735.722,09	846.394,82	0,00	0,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(36.868.559,37)	(16.444.184,18)	(3.302.726,45)	5.986.804,07
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	6.16	58.941.110,86	47.663.097,08	34.341.110,86	18.263.097,08
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.17	1.881.778,46	1.826.498,86		
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.18	145.824,00	121.254,00	86.296,00	70.925,00
Προβλέψεις	6.19	182.576,10	296.263,72	148.578,26	262.265,88
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.20	3.668.669,03	3.214.205,86	3.375.101,95	2.964.807,01
		64.819.958,45	53.121.319,52	37.951.087,07	21.561.094,97
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.21	1.381.842,31	1.324.756,29	105.757,51	48.679,38
Τρέχων φόρος εισοδήματος		2.154,00	2.154,00		
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.16	69.285.771,79	77.093.931,57	36.381.911,48	50.412.732,35
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.22	591.521,87	737.689,73	346.039,70	303.292,42
		71.261.289,97	79.158.531,59	36.833.708,69	50.764.704,15
Σύνολο υποχρεώσεων		136.081.248,42	132.279.851,11	74.784.795,76	72.325.799,12
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		99.212.689,05	115.835.666,93	71.482.069,31	78.312.603,19

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/12/16	01/01-31/12/15	01/01-31/12/16	01/01-31/12/15
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.23	2.073.726,15	2.187.846,00	1.286.070,29	1.360.241,31
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.24	1.080.376,48	1.253.396,72	1.250,00	168.500,00
Κέρδη -(Ζημίες) από πώληση επενδυτικών ακινήτων		0,00	1.396.930,54	0,00	587.603,54
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	(16.430.000,00)	(17.984.056,05)	(7.129.900,00)	(5.234.946,05)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.25	(1.510.399,88)	(6.623.397,90)	0,00	(5.098.634,89)
Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων		344.471,79	353.316,71	0,00	0,00
Μεταβολές αποθεμάτων		(42.014,48)	16.664,46	0,00	0,00
Αγορές αποθεμάτων		(147.798,97)	(222.782,28)	0,00	0,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.26	(828.964,44)	(839.511,44)	(394.097,39)	(453.208,88)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(85.775,83)	(111.933,39)	(26.748,26)	(27.466,96)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.27	(1.552.597,87)	(2.021.270,76)	(853.180,97)	(1.204.537,46)
Άλλα έσοδα	6.28	561.620,02	750.011,38	3.764,20	111.943,57
Λειτουργικά κέρδη / ζημίες		(16.537.357,03)	(21.844.786,01)	(7.112.842,13)	(9.790.505,82)
Έσοδα από τόκους		45,33	141,98	14,57	53,48
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.29	(3.796.036,25)	(4.789.371,13)	(2.367.380,12)	(2.465.850,78)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις		(20,60)	601.087,61	0,00	402.801,23
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.10	(13.229,96)	(392.827,88)	(13.229,96)	(392.827,88)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	6.4			(30.000,00)	(13.629.266,43)
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		(20.346.598,51)	(26.426.381,43)	(9.523.437,64)	(25.875.596,20)
Φόρος εισοδήματος	6.30	(55.979,60)	1.898.645,96	238.980,80	2.332.301,84
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) χρήσης		(20.401.878,11)	(24.527.735,47)	(9.284.456,84)	(23.543.294,36)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Ποσά που μπορεί να αναξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
- Διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθεσίμων προς πώληση	6.6	(21.382,09)	40.989,23	(4.375,68)	8.386,72
Ποσά που δεν αναξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες)	6.18	(1.114,99)	11.707,00	(698,00)	9.701,31
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης		(22.497,08)	52.696,23	(5.073,68)	18.088,03
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		(20.424.375,19)	(24.475.039,24)	(9.289.530,52)	(23.525.206,33)
Κέρδος μετά φόρου χρήσης					
Αποδιδόμενο σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(20.293.164,52)	(24.341.611,87)	(9.284.456,84)	(23.543.294,36)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(108.713,59)	(186.123,60)		
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Ιδιοκτήτες της μητρικής		(20.313.702,46)	(24.292.671,46)	(9.289.530,52)	(23.525.206,33)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(110.672,73)	(182.367,78)		
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	6.31	(1,3558)	(1,6262)	(0,6203)	(1,5729)

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2015	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
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				37.233,41	(24.329.904,87)	(24.292.671,46)	(182.367,78)	(24.475.039,24)
Μεταφορά αποθεματικών			1.831.839,84		(1.831.839,84)	0,00		0,00
Υπόλοιπα 31/12/2015	7.483.970,00	19.633.339,09	5.947.892,51	118.174,69	(50.473.955,29)	(17.290.579,00)	846.394,82	(16.444.184,18)
Υπόλοιπα 01/01/2016	7.483.970,00	19.633.339,09	5.947.892,51	118.174,69	(50.473.955,29)	(17.290.579,00)	846.394,82	(16.444.184,18)
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(19.422,95)	(20.294.279,51)	(20.313.702,46)	(110.672,73)	(20.424.375,19)
Υπόλοιπα 31/12/2016	7.483.970,00	19.633.339,09	5.947.892,51	98.751,74	(70.768.234,80)	(37.604.281,46)	735.722,09	(36.868.559,37)

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2015	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	18.232,00	-2.420.903,35	29.512.010,40
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				8.386,72	(23.533.593,05)	(23.525.206,33)
Υπόλοιπα 31/12/2015	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	26.618,72	-25.954.496,40	5.986.804,07
Υπόλοιπα 01/01/2016	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	26.618,72	-25.954.496,40	5.986.804,07
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(4.375,68)	(9.285.154,84)	(9.289.530,52)
Υπόλοιπα 31/12/2016	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	22.243,04	(35.239.651,24)	(3.302.726,45)

I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρία</u>	
	01/01- 31/12/2016	01/01- 31/12/2015	01/01- 31/12/2016	01/01- 31/12/2015
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη προ φόρων	(20.346.598,51)	(26.426.381,43)	(9.523.437,64)	(25.875.596,20)
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	85.775,83	111.933,39	26.748,26	27.466,96
Προβλέψεις	24.570,00	(4.616,00)	15.371,00	(7.992,00)
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	16.541.773,89	21.691.070,24	7.173.115,39	23.580.918,73
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.795.334,25	4.789.371,13	2.367.380,12	2.465.850,78
<i>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / Αύξηση αποθεμάτων	42.014,48	(16.664,46)	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	144.227,84	616.658,73	125.766,63	614.249,51
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	(17.305,74)	(15.897.297,95)	85.688,25	(15.410.123,33)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(693.880,98)	(816.358,81)	(688.587,94)	(801.666,50)
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	(12.157,00)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	(424.088,94)	(15.964.442,16)	(417.955,93)	(15.406.892,05)
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	(10.000,00)	(76.300,00)
Αγορά ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	(12.380,12)	(155.155,22)	(4.656,94)	(107.424,27)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	250,00	36.044.224,52	0,00	32.324.382,52
Τόκοι εισπραχθέντες	45,33	141,98	14,57	53,48
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(12.084,79)	35.889.211,28	(14.642,37)	32.140.711,73
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	38.003.951,50	36.962.722,64	38.003.951,50	36.962.722,64
Εξοφλήσεις δανείων	(37.326.188,47)	(53.312.010,82)	(37.326.188,47)	(50.100.436,32)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	(3.587.230,86)	0,00	(3.587.230,86)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	677.763,03	(19.936.519,04)	677.763,03	(16.724.944,54)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	241.589,30	(11.749,92)	245.164,73	8.875,14
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	90.987,70	102.737,62	27.174,48	18.299,34
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	332.577,00	90.987,70	272.339,21	27.174,48

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 19 έως 45 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31η^{ης} Δεκεμβρίου 2016

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2016
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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2016, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 20 Απριλίου 2017 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2017 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2016 και 31/12/2015, καθώς και η μέθοδος ενοποίησης τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

31/12/2016						
Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος ενοποίησης	
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση	
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση	
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
MOLDINI SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
SYNTOP SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	

31/12/2015						
Εταιρία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος ενοποίησης	
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%		Ολική ενοποίηση	
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%		Ολική ενοποίηση	
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%		Καθαρή Θέση	
MOLDINI SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	
SYNTOP SA.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση	

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σε αυτές τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και οι χρηματοοικονομικές 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 Εταιρία. Η σύνταξη χρηματοοικονομικών 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31η Δεκεμβρίου 2016 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 Εταιρία 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, 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 Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου οι ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές 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 τεχνογνωσία που παρέχει ο Όμιλος.

Οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

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

2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

Μετά την αρχική αναγνώριση, οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρούνται σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία βασίζεται στις τιμές αγοράς, αναμορφωμένες, όπου κρίνεται απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, την τοποθεσία ή την κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Αν η πληροφόρηση αυτή δεν είναι διαθέσιμη, ο Όμιλος εφαρμόζει εναλλακτικές μεθόδους αποτίμησης όπως πρόσφατες τιμές σε αγορές με παρόμοια χαρακτηριστικά ή προεξόφληση ταμειακών ροών. Οι αποτιμήσεις αυτές διεξάγονται επίσης από ανεξάρτητους εκτιμητές και συνάδουν με τις οδηγίες που εκδίδονται από την Επιτροπή Διεθνών Προτύπων Αποτίμησης (International Valuation Standards Committee).

Η εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα απεικονίζει, μεταξύ άλλων, έσοδα από ενοίκια υφιστάμενων εκμισθώσεων, έσοδα από παραχωρήσεις χρήσεως και παραδοχές σχετικά με το έσοδο από μελλοντικές εκμισθώσεις, βάσει των τρεχουσών συνθηκών που ισχύουν στην αγορά. Η εύλογη αξία αντικατοπτρίζει επίσης, σε παρόμοια βάση, οποιαδήποτε ταμειακή εκροή που αναμένεται σχετική με το ακίνητο. Ορισμένες από τις εκροές αυτές αναγνωρίζονται ως υποχρέωση, συμπεριλαμβανομένων των υποχρεώσεων χρηματοδοτικών μισθώσεων γης που έχει ταξινομηθεί ως επένδυση σε ακίνητο. Άλλες, συμπεριλαμβανομένων ενδεχομένων ενοικίων πληρωτέων, δεν αναγνωρίζονται στις χρηματοοικονομικές 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 Συνολικού Εισοδήματος την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος 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 Συνολικού Εισοδήματος. Αν η χρήση ενός ενσωμάτου 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 επανκτίμηση της αξίας των ενσωμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων. Στην περίπτωση που ένα κέρδος από αποτίμηση σε εύλογη αξία αντιστρέφει προγενέστερες ζημίες απομείωσης, τότε το κέρδος αυτό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της χρήσης.

2.4 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

Η διοίκηση του Ομίλου εξετάζει σε περιοδική βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να διαπιστώσει, εάν υφίσταται πιθανή απομείωση της αξίας τους. Αν υπάρχει ένδειξη ότι η λογιστική αξία ενός ενσωμάτου 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 οικιοθελώς, 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 αντανάκλα 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 ενσωμάτων 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 χρηματοοικονομικών 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 επιρριπτέων 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 ζημιά 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 χρηματοοικονομικές 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 χρηματοοικονομικές καταστάσεις αλλά γνωστοποιούνται, εκτός και αν η πιθανότητα για εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη είναι ελάχιστη.

Οι ενδεχόμενες απαιτήσεις δεν καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές 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 εισπραχθείς θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανείμει.

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

Στην τρέχουσα περίοδο δεν συνέτρεξε περίπτωση εφαρμογής νέου Προτύπου ή Διερμηνείας. Από το IASB και την IFRIC, έχουν εκδοθεί νέα Πρότυπα και Διερμηνείες και έχουν τροποποιηθεί υφιστάμενα, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν μετά την 01/01/2016. Τα κυριότερα εξ αυτών και η εκτιμώμενη επίπτωσή τους στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ως εξής:

ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΜΕ ΙΣΧΥ ΣΤΗ ΧΡΗΣΗ 2016

«**Τροποποιήσεις του ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38**», που παρέχουν διευκρινήσεις επί των αποδεκτών μεθόδων απόσβεσης με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Δεν είχε εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Τροποποίηση ΔΠΧΑ 11**»

Λογιστική για αποκτήσεις δικαιωμάτων σε κοινές δραστηριότητες με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Η τροποποίηση απαιτεί όπως ο αποκτών ένα δικαίωμα σε κοινή δραστηριότητα που συνιστά επιχείρηση όπως καθορίζεται στο ΔΠΧΑ 3, να εφαρμόζει όλες τις προβλέψεις του προτύπου. Δεν είχε εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**ΔΠΧΑ 14 Αναβαλλόμενοι Λογαριασμοί που Υπόκεινται σε Ρυθμιστικό Πλαίσιο**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Το πρότυπο καθορίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που δεν πληρούν τα κριτήρια αναγνώρισης με άλλα πρότυπα αλλά τα πληρούν με το εν λόγω πρότυπο και επιτρέπει την αναγνώρισή τους κατά την πρώτη εφαρμογή των ΔΠΧΑ. Δεν είχε εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Γεωργία: Πολυετή Φυτά – Τροποποιήσεις στα ΔΛΠ 16 και 41**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Μέθοδος Καθαρής Θέσης στις Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις – Τροποποίηση του ΔΛΠ 27**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Με βάση την τροποποίηση οι συμμετοχές σε θυγατρικές συγγενείς και κοινοπραξίες, στις ατομικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του επενδυτή μπορούν να επιμετρώνται και με την μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως αυτή καθορίζεται από το ΔΛΠ 28. Δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Θέματα Γνωστοποιήσεων - Τροποποίηση ΔΛΠ 1**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Δεν είχε εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Πώληση ή Διανομή Περιουσιακών Στοιχείων Μεταξύ Επενδυτή και Συγγενούς ή Κοινοπραξίας του – Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 28**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Δεν είχε εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**Επενδυτικές Οντότητες – Εφαρμογή της Εξαιρέσης από την Ενοποίηση – Τροποποίηση στα ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 28**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2016. Δεν έχει εφαρμογή στον Όμιλο και την Εταιρεία.

ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΜΕ ΙΣΧΥ ΓΙΑ ΕΤΗΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΠΟΥ ΑΡΧΙΖΟΥΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 01.01.2016

Ολοκληρωμένο ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά στοιχεία» που εγκρίθηκε τον Ιούλιο του 2014, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν τη ή μετά την 01.01.2018. Οι εν λόγω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν ουσιώδη επίδραση στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«**ΔΠΧΑ 15 «Εσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες**», με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2017. Το πρότυπο αντικαθιστά τα Πρότυπα 11 και 18 και τις Διερμηνείες 13,15,18 και 31. Με βάση το πρότυπο αυτό η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ακολουθώντας 5 βασικά βήματα. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίδραση στον Όμιλο και την Εταιρεία.

«Τροποποίηση του ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμιακών Ροών»

Η τροποποίηση προβλέπει γνωστοποίηση των μεταβολών στις υποχρεώσεις που αφορούν χρηματοδοτικές δραστηριότητες, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2017. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στον όμιλο και την εταιρεία.

«Τροποποίηση ΔΛΠ 12 Αναβαλλόμενοι φόροι».

Αφορά την αναγνώριση αναβαλλόμενου φορολογικού περιουσιακού στοιχείου για μη πραγματοποιηθείσες ζημίες, με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2017. Δεν αναμένεται να έχει ουσιώδη επίπτωση στον όμιλο και την εταιρεία.

«Νέο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις».

Προβλέπει την εισαγωγή ενός απλού μοντέλου μισθώσεων για τον μισθωτή απαιτώντας την αναγνώριση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων για όλες τις μισθώσεις που έχουν διάρκεια μεγαλύτερη των 12 μηνών. Ο εκμισθωτής συνεχίζει να ταξινομεί τις μισθώσεις ως λειτουργικές και χρηματοδοτικές. Το νέο πρότυπο έχει ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2019 και θα έχει επίπτωση στον όμιλο και στην εταιρεία, αναφορικά με τον χειρισμό των λειτουργικών μισθώσεων από την άποψη του μισθωτή, βάσει του ΔΛΠ 17.

«Τροποποίηση ΔΠΧΑ 2 - Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Πληρωμών Συναλλαγών που βασίζονται σε Αξία Μετοχής».

Εγκρίθηκε τον Ιούνιο του 2016 και έχει εφαρμογή για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2018. Δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στον όμιλο και την εταιρεία.

Δεν υπάρχουν άλλα πρότυπα ή διερμηνείες τα οποία είναι υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους και τα οποία αναμένεται να έχουν σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές 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**ι) Τιμές επενδυτικών ακινήτων**

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

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

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

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

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

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του ομίλου σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα πρόσθετη ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης του 2016 ύψους € 3.448 χιλ. (το 2015: € 4.031 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2016 ύψους € 3.448 χιλ. (για την χρήση 2015 κέρδη € 4.031 χιλ.)

ii) Κίνδυνος ταμιακών 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 ζημίες 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 2016 ύψους 910 χιλ. ευρώ (2015: 886 χιλ. ευρώ). Μια μείωση 1% στο επιτόκιο θα είχε ως αποτέλεσμα κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2016 ύψους 910 χιλ. ευρώ (2015: 886 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 6.16

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 δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, και με την χρήση μεθόδων και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' 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 οποιεσδήποτε μεταβολές στις οικονομικές συνθήκες που έλαβαν χώρα από την ημερομηνία που έγιναν οι αντίστοιχες συναλλαγές σε εκείνες τις τιμές, και
- γ) Προεξοφλημένες μελλοντικές ταμειακές ροές, βασισμένες σε αξιόπιστες εκτιμήσεις μελλοντικών ταμιακών 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)
- Λοιπές Δραστηριότητες

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

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετράτε 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 έπουσιωδη.

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 31/12/2016

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Λοιπές Δραστη ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	1.961.535,93	1.192.566,70	344.471,79	3.498.574,42
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(13.739.900,00)	(1.380.000,00)	(1.310.100,00)	(16.430.000,00)
Άλλα έσοδα	561.620,02			561.620,02
Σύνολο	(11.216.744,05)	(187.433,30)	(965.628,21)	(12.369.805,56)
Έξοδα τομέων	(3.585.664,49)	(204.278,88)	(377.608,10)	(4.167.551,47)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.189.336,04)	(603.155,44)	(3.544,77)	(3.796.036,25)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(17.991.744,58)	(994.867,62)	(1.346.781,08)	(20.333.393,28)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις				(20,60)
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				(13.229,96)
Έσοδα από τόκους				45,33
Κέρδη / ζημίες προ φόρων				(20.346.598,51)
Φόρος εισοδήματος				(55.279,60)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				(20.401.878,11)
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	68.760.371,25	19.570.000,00	8.790.620,00	97.120.991,25
Μη κατανεμημένα στοιχεία				2.091.697,80
Σύνολο				99.212.689,05
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	105.790.530,30	22.279.347,03	2.038.783,78	130.108.661,11
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				5.972.587,31
Σύνολο				136.081.248,42

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2015

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Λοιπές Δραστη- ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	2.216.511,43	1.224.731,29	353.316,71	3.794.559,43
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(14.098.890,00)	(3.125.056,05)	(760.110,00)	(17.984.056,05)
Άλλα έσοδα	563.937,80		186.073,58	750.011,38
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων	1.396.930,54			1.396.930,54
Σύνολο	(9.921.510,23)	(1.900.324,76)	(220.719,71)	(12.042.554,70)
Έξοδα τομέων	(9.306.071,72)	(103.244,69)	(392.914,90)	(9.802.231,31)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(4.492.907,38)	(296.463,75)	(626,00)	(4.789.997,13)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(23.720.489,33)	(2.300.033,20)	(614.260,61)	(26.634.783,14)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις				601.087,61
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				(392.827,88)
Έσοδα από τόκους				141,98
Ζημίες προ φόρων				(26.426.381,43)
Φόρος εισοδήματος				1.898.645,96
Καθαρές ζημίες				(24.527.735,47)
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	82.496.579,20	20.950.000,00	10.100.720,00	113.547.299,20
Μη καταμεμημένα στοιχεία				2.288.367,73
Σύνολο				115.835.666,93
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	102.375.765,48	21.784.126,70	2.423.635,33	126.583.527,51
Μη καταμεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				5.696.323,60
Σύνολο				132.279.851,11

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

Δεν υπάρχουν πελάτες που ξεπερνούν το 10% των εσόδων.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	113.547.299,20	137.567.299,20	48.856.579,20	57.236.469,20
Αγορές νέων παγίων	3.692,05	124.571,05	3.692,05	105.056,05
Πωλήσεις	0,00	(6.160.515,00)	0,00	(3.250.000,00)
Μεταβολές εύλογης αξίας	(16.430.000,00)	(17.984.056,05)	(7.129.900,00)	(5.234.946,05)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	97.120.991,25	113.547.299,20	41.730.371,25	48.856.579,20

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 31.12.2016 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) (Επίπεδο Ιεραρχίας 2).

Οι κύριες παραδοχές είναι:

α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield): 7,75%– 9,25% ανάλογα με την κατηγορία και χαρακτηριστικά του ακινήτου

β) Συντελεστής προεξόφλησης (target rate ή discount rate): 9,05% - 10,25% ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (all risk yield) του ακινήτου.

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Στις Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού € 7.850 χιλ., τα οποία ο Όμιλος κατέχει ως μισθωτής βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 157.710 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 115.702 χιλ.

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

6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

	<u>Ο ΟΜΙΛΟΣ</u>		Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός		
31.12.2014				
Αξία κτήσεως	410.517,46	852.734,73	98.818,64	1.362.070,83
Σωρευμένες αποσβέσεις	(226.774,90)	(715.472,28)	0,00	(942.247,18)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	183.742,56	137.262,45	98.818,64	419.823,65
01.01-31.12.2015				
Υπόλοιπο έναρξης	183.742,56	137.262,45	98.818,64	419.823,65
Προσθήκες		26.796,05		26.796,05
Πωλήσεις - Μειώσεις		(379,82)		(379,82)
Αποσβέσεις περιόδου	(34.147,18)	(74.948,72)		(109.095,90)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	149.595,38	88.729,96	98.818,64	337.143,98
31.12.15				
Αξία κτήσεως	410.517,46	874.750,22	98.818,64	1.384.086,32
Σωρευμένες αποσβέσεις	(260.922,08)	(786.020,26)	0,00	(1.046.942,34)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	149.595,38	88.729,96	98.818,64	337.143,98
01.01-31.12.2016				
Υπόλοιπο έναρξης	149.595,38	88.729,96	98.818,64	337.143,98
Προσθήκες		5.216,89		5.216,89
Πωλήσεις - Μειώσεις		(0,04)	(98.818,64)	(98.818,68)
Αποσβέσεις περιόδου	(34.147,16)	(43.763,16)	0,00	(77.910,32)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	115.448,22	50.183,65	0,00	165.631,87

	<u>Η ΕΤΑΙΡΙΑ</u>		Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	
31.12.14			
Αξία κτήσεως	304.356,12	255.774,13	560.130,25
Σωρευμένες αποσβέσεις	(190.561,23)	(255.766,59)	(446.327,82)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	113.794,89	7,54	113.802,43
01.01-31.12.2015			
Υπόλοιπο έναρξης	113.794,89	7,54	113.802,43
Προσθήκες		2.368,22	2.368,22
Αποσβέσεις περιόδου	(25.099,32)	(2.367,64)	(27.466,96)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	88.695,57	8,12	88.703,69
31.12.15			
Αξία κτήσεως	304.356,12	258.142,35	562.498,47
Σωρευμένες αποσβέσεις	(215.660,55)	(258.134,23)	(473.794,78)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	88.695,57	8,12	88.703,69
01.01-31.12.2016			
Υπόλοιπο έναρξης	88.695,57	8,12	88.703,69
Προσθήκες		964,89	964,89
Αποσβέσεις περιόδου	(25.099,28)	(964,85)	(26.064,13)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	63.596,29	8,16	63.604,45

6.3 Άυλα πάγια

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Λογισμικά προγράμματα		
31.12.2014		
Αξία κτήσεως	117.044,83	86.807,64
Σωρευμένες αποσβέσεις	(111.688,92)	(86.807,56)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2014	5.355,91	0,08
01.01-31.12.2015		
Υπόλοιπο έναρξης	5.355,91	0,08
Προσθήκες	3.788,12	0,00
Αποσβέσεις περιόδου	(2.837,49)	0,00
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	6.306,54	0,08
31.12.15		
Αξία κτήσεως	120.832,95	86.807,64
Σωρευμένες αποσβέσεις	(114.526,41)	(86.807,56)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2015	6.306,54	0,08
01.01-31.12.2016		
Υπόλοιπο έναρξης	6.306,54	0,08
Προσθήκες	4.155,36	684,18
Αποσβέσεις περιόδου	(7.865,51)	(684,13)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2016	2.596,39	0,13

6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 31/12/2016 και 31/12/2015 έχουν ως εξής:

	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	21.714.023,19	35.266.989,62
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	10.000,00	76.300,00
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	0,00	(13.629.266,43)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	21.724.023,19	21.714.023,19

Η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου αφορά τη θυγατρική εταιρεία PASAL CYPRUS LTD.

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	31/12/2016	Ποσοστό
EΜΕΛ ΑΕ	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	16.349.459,99	100,00%
	21.724.023,19	

	31/12/2015	Ποσοστό
EΜΕΛ ΑΕ	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	16.339.459,99	100,00%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	21.714.023,19	

Τα ποσά αυτά αντιπροσωπεύουν το κόστος κτήσεως των εν λόγω συμμετοχών, μείον τις συσσωρευμένες απομειώσεις.

6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρίας σε συγγενείς εταιρίες κατά την 31/12/2016 και 31/12/2015 έχουν ως εξής:

Επενδύσεις σε συγγενείς	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης		28.297.000,00	30.000,00	28.525.286,40
Απομείωση επενδύσεων			(30.000,00)	
Πώληση συμμετοχής		(28.297.00,00)		(28.495.286,40)
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	0,00	0,00	0,00	30.000,00

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Η ανάλυση των οπσίων έχει ως εξής:

31/12/2016

Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2015	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2016
KAMINOS A.E Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	0,00	0,00	0,00

31/12/2015

Ο Όμιλος	Αξία επένδυσης 31/12/2014	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/12/2015
KAMINOS A.E	0,00	0,00	0,00
TRASTOR AEEAΠ Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	28.297.000,00	(28.297.00,00)	0,00
	28.297.000,00	(28.297.00,00)	0,00

Η Εταιρία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιριών:

31/12/2016

	Κόστος	Ποσοστό
KAMINOS A.E	0,00	50%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	0,00	

31/12/2015

	Κόστος	Ποσοστό
KAMINOS A.E	30.000,00	50%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	30.000,00	

- Η μητρική εταιρία κατέχει 30.000 μετοχές της εταιρίας KAMINOS A.E., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου. Την 31-12-2016 προχώρησε σε πλήρη απομείωση της εν λόγω συμμετοχής λόγω ζημιών μη αντιστρέψιμων.

6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/15	183.560,42	37.557,92
Κόστος πωλήσεων	(30,89)	0,00
Μεταβολή εύλογης αξίας 01.01-31.12.16	(21.382,09)	(4.375,68)
Υπόλοιπο 31/12/16	162.147,44	33.182,24

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία (μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.) επιμετρώνται την εύλογη αξία βάσει χρηματιστηριακών τιμών που προκύπτουν από ενεργό αγορά (Επίπεδο Ιεραρχίας 1).

6.7 Αποθέματα

	Ο Όμιλος	
	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο έναρξης	290.517,51	273.853,05
Αγορές εμπορευμάτων	147.798,97	222.782,28
Μείον :Κόστος πωλήσεων	189.813,45	206.117,82
Υπόλοιπο λήξης	248.503,03	290.517,51

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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Πελάτες – μισθωτές ακινήτων	1.144.254,75	1.136.150,21	1,00	1,00
Γραμμάτια εισπρακτέα	60.152,45	47.205,00	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	28.481,15	19.981,76	-	-
Επιταγές σε καθυστέρηση	464.316,40	464.316,40	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(910.721,03)	(910.721,03)	-	-
Πελάτες – Εισπραξιμείς απαιτήσεις	786.483,72	756.932,34	1,00	1,00

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

	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο Προβλέψεων 31.12.2015	910.721,03	910.721,03
Προβλέψεις χρήσεως	-	-
Υπόλοιπο προβλέψεων 31.12.2016	910.721,03	910.721,03

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από πελάτες ανέρχεται για τον όμιλο στο ποσό των € 786 χιλ.. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης χρήσης ήταν € 757 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Εμπορικές απαιτήσεις	63.712,79	177.934,57	5.805.589,48	5.903.019,65
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	28.980,20	61.611,86	2.139,90	8,02
Έξοδα επομένων χρήσεων	194.547,75	227.355,33	123.340,86	154.112,04
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	4.704,67	41.277,44	0,00	0,00
Σύνολο	291.945,41	508.179,20	5.931.070,24	6.057.139,71

Οι εμπορικές απαιτήσεις στην Εταιρεία για τη χρήση 2016 αφορούν κυρίως απαίτηση από τη θυγατρική εταιρία DORECO A.E. και από τη εταιρεία SATO A.E ως μισθωτή ακινήτου.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο ταυτίζεται με τις λογιστικές αξίες των απαιτήσεων. Για τις απαιτήσεις από το Ελληνικό Δημόσιο δεν είναι εύκολα προσδιορίσιμος ο χρόνος είσπραξης.

6.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Πρόκειται για αξία δικαιωμάτων (call option) της εταιρείας TRASTOR ΑΕΕΑΠ. Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/2015	92.609,68	92.609,68
Αξία δικαιωμάτων (call option)		
Απομείωση αξίας	(13.229,96)	(13.229,96)
Υπόλοιπο 31/12/2016	79.379,72	79.379,72

Με την πώληση των μετοχών της TRASTOR ΑΕΕΑΠ η PASAL απέκτησε τριετές δικαίωμα επαναγοράς (call option) για το ήμισυ (1/2) των 20.353.776 μετοχών κυριότητας της στην Trastor, δηλ. 10.176.888 μετοχές (18,54%) βάσει σύμβασης με την τράπεζα Πειραιώς.

Το Δικαίωμα Επαναγοράς των μετοχών δύναται να ασκηθεί σε συγκεκριμένη τιμή επαναγοράς ανά μετοχή η οποία θα προκύψει με βάση τον ακόλουθο μηχανισμό :

Τιμή εξάσκησης €1,63 πλέον 3,3 λεπτά για κάθε έτος άσκησης δικαιώματος μείον μερίσματα, επιστροφές κεφαλαίου, και άλλες πληρωμές σε μετρητά ανά μετοχή που θα λάβουν οι μέτοχοι της Trastor από την ημερομηνία μεταβίβασης (23/3/2015) των μετοχών στην Τράπεζα Πειραιώς μέχρι την ενάσκηση του Δικαιώματος Επαναγοράς και μείον αναλογία πληρωμών για ποσό έως € 4,7 εκ. που αφορά απαίτηση της TRASTOR από την PASAL. Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι η αποπληρωμή της υποχρέωσης προς την TRASTOR ΑΕΕΑΠ (σημ. 6.20) συνδέεται άμεσα με την απόδοση του δικαιώματος επαναγοράς της Τράπεζας Πειραιώς, το οποίο εμπεριέχει το ποσό της υποχρέωσης.

Το Δικαίωμα Επαναγοράς δύναται να ασκηθεί :

- α) οποτεδήποτε από την ημερομηνία υπογραφής του συμφωνητικού (6/3/2015) και μέχρι και την 31 Μαρτίου 2016 και ώρα 17:00 της ημερομηνίας αυτής (1^ο έτος άσκησης Δικαιώματος Επαναγοράς),
- β) οποτεδήποτε μεταξύ 1 έως και 31 Μαρτίου 2017 και μέχρι ώρα 17:00 της ημερομηνίας αυτής (2^ο έτος άσκησης Δικαιώματος Επαναγοράς),
- γ) οποτεδήποτε μεταξύ 1 έως και 31 Μαρτίου 2018 και μέχρι ώρα 17:00 της ημερομηνίας αυτής (3^ο έτος άσκησης Δικαιώματος Επαναγοράς).

Η άσκηση του Δικαιώματος Επαναγοράς μπορεί να ασκείται με αποκλειστική πρωτοβουλία της PASAL και επιτρέπεται άπαξ και μόνο για το συνολικό αριθμό μετοχών που αποτελούν αντικείμενο του εν λόγω δικαιώματος, ήτοι των 10.176.888 μετοχών.

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία επιμετρώνται στην εύλογη αξία (Επίπεδο Ιεραρχίας 3). Η αποτίμηση του δικαιώματος (call option) στη λήξη της περιόδου έγινε με το μοντέλο αποτίμησης Black-Scholes με βασικές παραμέτρους α) την υποκείμενη μετοχή, β) τη διακύμανση της υποκείμενης μετοχής, γ) τα επιτόκια.

Θεωρώντας μεταβολές της τιμής της υποκείμενης μετοχής κατά +/- 5%, των διακυμάνσεων της τιμής της υποκείμενης μετοχής κατά +/-5%, των επιτοκίων κατά +/- 10 μονάδων βάσης, η μεταβολή στην εύλογη αξία των δικαιωμάτων σε σχέση με την εύλογη αξία του την 31/12/2016, θα κυμανθεί μεταξύ περίπου +79% στα σενάρια των ευνοϊκών αλλαγών και -51% των μη ευνοϊκών αλλαγών.

6.11 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ταμείο	7.150,42	4.224,30	264,18	103,25
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	325.426,58	86.763,40	272.075,03	27.071,23
Σύνολο	332.577,00	90.987,70	272.339,21	27.174,48

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

6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2016, 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 2016 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις

6.13 Υπέρ το άρτιο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
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
Σύνολο	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

6.14 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
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	53.654,18	53.654,18
Αποθεματικό από μερίσματα συμμετοχών	1.831.839,84	1.831.839,84	1.831.839,84	1.831.839,84
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	416.398,60	416.398,60	416.398,60	416.398,60
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	98.751,74	118.174,69	22.243,04	26.618,72
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018.000,00	1.018.000,00	0,00	0,00
Αφρολόγητα αποθεματικά	138.892,84	138.892,84	138.892,82	138.892,82
Σύνολο	6.046.644,25	6.066.067,20	4.793.534,79	4.797.910,47

6.15 Αποτελέσματα εις νέο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	(50.473.955,29)	(24.312.210,59)	(25.954.496,40)	(2.420.903,35)
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας	(20.293.164,52)	(24.341.611,87)	(9.284.456,84)	(23.543.294,36)
Αναλογιστικά κέρδη (ζημίες)	(1.114,99)	11.707,00	(698,00)	9.701,31
Μεταφορά από αποθεματικά		(1.831.839,84)		
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	(70.768.234,80)	(50.473.955,29)	(35.239.651,24)	(25.954.496,40)

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	31/12/2016		31/12/2015	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	22.800.000,00	52.338.670,24	18.858.900,00	40.542.850,00
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	516.799,22	6.602.440,62	498.042,30	7.120.247,08
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	45.968.972,57	0,00	57.736.989,27	0,00
Σύνολο δανείων	69.285.771,79	58.941.110,86	77.093.931,57	47.663.097,08

Η Εταιρεία	31/12/2016		31/12/2015	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	0,00	27.738.670,24	858.900,00	11.142.850,00
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	516.799,22	6.602.440,62	498.042,30	7.120.247,08
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	35.865.112,26	0,00	49.055.790,05	0,00
Σύνολο δανείων	36.381.911,48	34.341.110,86	50.412.732,35	18.263.097,08

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μέχρι 1 έτος	24.414.243,34	20.550.000,50	972.243,34	1.128.000,50
Από 2 έως 5 ετών	56.464.528,31	32.075.102,00	30.589.528,31	9.611.102,00
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	12.801.667,50	0,00	2.211.667,50
Σύνολο	80.878.771,66	65.426.770,00	31.561.771,66	12.950.770,00
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(5.740.101,42)	(6.025.020,00)	(3.823.101,42)	(949.020,00)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	75.138.670,24	59.401.750,00	27.738.670,24	12.001.750,00

Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μέχρι 1 έτος	22.800.000,00	18.858.900,00	0,00	858.900,00
Από 2 έως 5 ετών	52.338.670,24	28.195.600,00	27.738.670,24	8.995.600,00
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	12.347.250,00	0,00	2.147.250,00
Σύνολο	75.138.670,24	59.401.750,00	27.738.670,24	12.001.750,00

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

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήση υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 9.590 χιλ. στον Όμιλο και € 7.076 χιλ. στη Εταιρία.

Η Εταιρία την 29 Μαρτίου 2016 σύναψε συμφωνία με την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ για χορήγηση ομολογιακού δανείου ποσού € 20.660 χιλ. με σκοπό την αποπληρωμή ισόποσων ληξιπρόθεσμων οφειλών

Η Εταιρία την 30 Μαρτίου 2016 σύναψε συμφωνία με την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ για χορήγηση βραχυπρόθεσμου δανείου ποσού € 17.130 χιλ. με σκοπό την αποπληρωμή ισόποσων ληξιπρόθεσμων οφειλών.

Η Εταιρία την 30 Ιουνίου 2016 σύναψε συμφωνία με την ΑΛΦΑ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ για χορήγηση ομολογιακού δανείου ποσού € 213 χιλ. με σκοπό την αποπληρωμή ισόποσων τόκων ομολογιακού δανείου.

Η θυγατρική εταιρεία DORECO ΑΕ την 27/12/2016 σύναψε συμφωνία με την ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ για την αποπληρωμή ληξιπρόθεσμων χρεολυσίων και τόκων ποσού 25.590 χιλ. την 31/03/2017.

6.16.1 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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μέχρι 1 έτος	757.734,60	762.765,60	757.734,60	762.765,60
Από 2 έως 5 έτη	7.472.950,25	3.432.445,20	7.472.950,25	3.432.445,20
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	4.825.382,12	0,00	4.825.382,12
Σύνολο	8.230.684,85	9.020.592,92	8.230.684,85	9.020.592,92
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(1.111.445,01)	(1.402.303,54)	(1.111.445,01)	(1.402.303,54)
Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	7.119.239,84	7.618.289,38	7.119.239,84	7.618.289,38

Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως εξής:	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μέχρι 1 έτος	516.799,22	498.042,30	516.799,22	498.042,30
Από 2 έως 5 έτη	6.602.440,62	2.475.303,99	6.602.440,62	2.475.303,99
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	4.644.943,09	0,00	4.644.943,09
Σύνολο	7.119.239,84	7.618.289,38	7.119.239,84	7.618.289,38

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.

6.17 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2015	3.725.144,82	935.417,96
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	(1.898.645,96)	(2.332.301,84)
Υπόλοιπο 31/12/2015	1.826.498,86	(1.396.883,88)
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2016	1.826.498,86	(1.396.883,88)
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	55.279,60	(238.980,80)
Υπόλοιπο 31/12/2016	1.881.778,46	(1.635.864,68)

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	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Επενδύσεις σε ακίνητα	9.246.786,33	13.191.863,77	3.268.783,84	5.054.965,33
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(24.472,53)	(21.336,40)	(0,01)	(0,01)
Άυλα πάγια	(26.298,95)	(29.229,98)	(25.642,58)	(28.689,20)
Προβλέψεις	(320.358,33)	(313.233,03)	(141.765,59)	(137.308,00)
Υποχρέωση από Συμβάσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	(2.064.579,55)	(2.209.303,92)	(2.064.579,55)	(2.209.303,92)
Λοιπά	1.087.286,51	1.210.503,97	979.452,60	1.097.747,51
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	(6.016.585,02)	(10.002.765,55)	(3.652.113,39)	(5.174.295,59)
Υπόλοιπο	1.881.778,46	1.826.498,86	(1.635.864,68)	(1.396.883,88)

Ο Όμιλος και η Εταιρία αναγνωρίζουν αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημιές στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογικά κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημιές. Η διοίκηση της εταιρίας εξέτασε τα ακόλουθα κριτήρια κατά την εκτίμηση της πιθανότητας ότι θα υπάρξει φορολογητέο κέρδος έναντι του οποίου οι αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές μπορεί να χρησιμοποιηθούν.

1. Οι αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές προέρχονται από συγκεκριμένες αιτίες, που είναι απίθανο να συμβούν ξανά. Πιο συγκεκριμένα το γεγονός της χρεοκοπίας του Ελληνικού κράτους δημιούργησε ένα εξαιρετικά αρνητικό οικονομικό κλίμα, με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση της ιδιωτικής κατανάλωσης και στασιμότητα στις επενδύσεις. Η ελληνική οικονομία που βρέθηκε σε ύφεση, σε συνδυασμό με τις τροποποιήσεις της νομοθεσίας περί εμπορικών μισθώσεων και έκτακτα φορολογικά μέτρα, είχαν άμεση επίδραση στην αγορά επαγγελματικών ακινήτων, ασκώντας πιέσεις τόσο στο επίπεδο μισθωμάτων όσο και στις αποδόσεις.
2. Σε συνεργασία με τις πιστώτριες τράπεζες την έγκριση επιχειρηματικού πλάνου το οποίο περιλαμβάνει και τη μείωση του τραπεζικού δανεισμού και της επιβάρυνσης των αποτελεσμάτων από τόκους. Βάσει του επιχειρηματικού πλάνου αναμένεται μέσω της μελλοντικής κερδοφορίας να συμψηφιστούν οι φορολογικές ζημιές σύμφωνα με τα οριζόμενα στην φορολογική νομοθεσία

6.18 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	145.824,00	121.254,00	86.296,00	70.925,00

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

Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	121.254,00	125.870,00	70.925,00	78.917,00
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	0,00	(24.322,00)	0,00	(24.322,00)
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	23.455,00	31.413,00	14.673,00	26.031,31
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή Θέση	1.115,00	(11.707,00)	698,00	(9.701,31)
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου	145.824,00	121.254,00	86.296,00	70.925,00

	31/12/2016	31/12/2015
Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:		
Επιτόκιο προεξόφλησης	1,71%	2,51%
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	3,25%	3,25%
Εκτιμώμενα μελλοντικά έτη σε υπηρεσία	18,52	18,50

Η αναλογιστική μελέτη έγινε από ανεξάρτητους αναλογιστές (Aon Hewitt)

6.19 Προβλέψεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Πρόβλεψη για φορολογικές διαφορές	182.576,10	296.263,72	148.578,26	262.265,88
Σύνολο	182.576,10	296.263,72	148.578,26	262.265,88

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2015	296.263,72	262.265,88
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2015	296.263,72	262.265,88
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2016	296.263,72	262.265,88
Προσθήκες περιόδου	0,00	0,00
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(113.687,62)	(113.687,62)
Υπόλοιπο 31/12/2016	182.576,10	148.578,26

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.

Κατά την τρέχουσα χρήση βρίσκεται σε εξέλιξη προσωρινός φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας για τη περίοδο 01/01/2010 – 31/08/2014 από τον οποίο προέκυψαν φορολογικά πρόστιμα και προσαυξήσεις χαρτοσήμου ύψους € 113.687,52 τα οποία μείωσαν τις προβλέψεις που είχε ήδη δημιουργήσει η Εταιρεία για το λόγο αυτό.

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 τη χρήση 2014 και 2015 ο Όμιλος και η Εταιρία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Για την τρέχουσα χρήση οι εταιρίες του Ομίλου και η Εταιρία θα ελεγχθούν, από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές, 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 Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2016. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές 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	2007-2015
DORECO	2010
MFGVR LTD	2011 – 2015
DEVART AE	2010
SIBO AE	2010
ARVEN AE	2010

6.20 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Εγγυήσεις ενοικίων	503.767,09	431.598,86	210.200,01	182.200,01
Υποχρέωση προς TRASTOR ΑΕΕΠ	4.870.859,05	4.756.400,00	4.870.859,05	4.756.400,00
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης	(1.705.957,11)	(1.973.793,00)	(1.705.957,11)	(1.973.793,00)
	<u>3.164.901,94</u>	<u>2.782.607,00</u>	<u>3.164.901,94</u>	<u>2.782.607,00</u>
Σύνολο	3.668.669,03	3.214.205,86	3.375.101,95	2.964.807,01

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

- Η υποχρέωση προς την TRASTOR ΑΕΕΠ οφείλεται σε προσύμφωνο για την εγκεκριμένη αγορά ακινήτου στο 27° χλμ. της Παλαιάς Εθνικής οδού Αθηνών Κορίνθου στην Ελευσίνα ακυρώθηκε. Το χρονοδιάγραμμα επιστροφής της προκαταβολής ποσού € 4.756.400,00 συμφωνήθηκε την 13 Μαρτίου 2015 είναι εξαετές με τριετή περίοδο χάριτος και συναρτάται με το δικαίωμα επαναγοράς μετοχών (call option) (Βλέπε και Σημ.6.10).

6.21 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Ανοικτοί λογαριασμοί	1.296.647,47	1.276.901,40	78.382,50	48.679,38
Επιταγές πληρωτέες	83.554,80	18.007,42	33.275,01	0,00
Προκαταβολές πελατών	1.640,04	29.847,47	0,00	0,00
Σύνολο	1.381.842,31	1.324.756,29	105.757,51	48.679,38

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.

6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους –τέλη	453.727,29	510.393,83	297.354,69	263.410,37
Ασφαλιστικά ταμεία	41.253,25	38.553,67	16.154,19	15.635,53
Πιστωτές διάφοροι	25.151,43	9.626,62	4.932,00	212,50
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	71.389,90	179.115,61	27.598,82	24.034,02
Σύνολο	591.521,87	737.689,73	346.039,70	303.292,42

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήσης δεν υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους στον Όμιλο και στην Εταιρεία.

6.23 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
2.073.726,15	2.187.846,00	1.286.070,29	1.360.241,31

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

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μέχρι 1 έτος	2.059.860,00	2.178.108,00	1.329.240,00	1.290.262,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	7.679.964,00	8.783.697,00	5.334.960,00	5.343.672,00
Περισσότερο από 5 έτη	7.093.399,00	8.646.398,00	6.496.789,00	7.832.029,00
Σύνολο	16.833.223,00	19.608.203,00	13.160.989,00	14.465.964,00

6.24 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Παροχή υπηρεσιών ακινήτων	1.250,00	168.500,00	1.250,00	168.500,00
Παροχή υπηρεσιών κοινόχρηστα	780.762,90	778.018,77	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών parking	155.028,77	154.540,75	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών marketing	143.334,81	152.337,20	0,00	0,00
Σύνολο	1.080.376,48	1.253.396,72	1.250,00	168.500,00

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

6.25 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές τρίτων	388.847,79	404.474,77		
Παροχές τρίτων	789.831,33	795.964,71		
Φόροι τέλη	163.680,74	192.924,28		
Διάφορα έξοδα	168.040,02	131.399,25		
Ζημία αναδοχής χρέους	0,00	5.098.634,89	0,00	5.098.634,89
Σύνολο	1.510.399,88	6.623.397,90	0,00	5.098.634,89

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

6.26 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μισθωτοί	26	26	7	7
Ημερομίσθιοι	1	-	1	-
Σύνολο Εργαζομένων	27	26	8	7

Παροχές σε εργαζομένους	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Μισθοί και ημερομίσθια	651.648,78	645.784,81	307.322,19	338.864,96
Εργοδοτικές εισφορές	153.173,37	149.688,87	68.748,31	74.647,49
Λοιπές παροχές	24.142,29	44.037,76	18.026,89	39.696,43
Σύνολο	828.964,44	839.511,44	394.097,39	453.208,88

6.27 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές Συνεργατών - Συμβούλων	324.536,63	655.966,78	240.536,66	133.967,28
Παροχές τρίτων	713.963,50	603.255,73	260.253,25	172.229,80
Φόροι τέλη	306.675,80	273.821,64	277.754,71	298.982,95
Διάφορα έξοδα	207.421,94	488.226,61	74.636,35	599.357,43
Σύνολο	1.552.597,87	2.021.270,76	853.180,97	1.204.537,46

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

6.28 Άλλα Έσοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Επιχορηγήσεις και διάφορα έσοδα				
Τιμολογούμενα έξοδα τρίτων	502.889,35	542.227,77	-	-
Παροχή υπηρεσιών διαμόρφωσης χώρων	54.597,17	21.483,08	-	-
Λοιπά έσοδα	4.133,50	186.300,53	3.764,20	111.943,57
Σύνολο	561.620,02	750.011,38	3.764,20	111.943,57

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

6.29 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Τόκοι τραπεζικών δανείων	3.526.099,16	4.119.650,28	2.103.438,07	1.819.493,41
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	257.417,31	365.774,01	257.417,31	365.774,01
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	12.519,78	304.572,84	6.524,74	280.583,36
Σύνολο	3.796.036,25	4.789.997,13	2.367.380,12	2.465.850,78

6.30 Φόροι Εισοδήματος

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	5.962,92	(371.058,10)	0,00	(435.139,31)
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	3.930.900,93	4.765.687,38	1.761.163,00	3.033.451,55
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	(3.992.143,45)	(2.495.983,32)	(1.522.182,20)	(266.010,40)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(55.279,60)	1.898.645,96	238.980,80	2.332.301,84

Ο φόρος, επί των κερδών προ φόρων της Εταιρείας, διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα πρόκυπτε χρησιμοποιώντας τον φορολογικό συντελεστή, επί των κερδών. Η διαφορά έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	(20.346.598,51)	(26.426.381,43)	(9.523.437,64)	(25.875.596,20)
Συντελεστής φόρου	29%	29%	29%	29%
Φόροι εισοδήματος	5.900.513,57	7.663.650,61	2.761.796,92	7.503.922,90
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών		(429.824,40)		(107.932,84)
Φόρος από μη αναγνωριζόμενες φορολογικές ζημιές	(3.992.143,45)	(2.495.983,32)	(1.522.182,20)	(266.010,40)
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα -έξοδα	(1.963.649,72)	(2.839.196,93)	(1.000.633,92)	(4.797.677,82)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(55.279,60)	1.898.645,96	238.980,80	2.332.301,84

6.31 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Κέρδη/(ζημιές) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(20.293.164,52)	(24.341.611,87)	(9.284.456,84)	(23.543.294,36)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	-1,3558	-1,6262	-0,6203	-1,5729

6.32 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				
	31/12/2016	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	477.219,80	500,00	-	-	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	1.200,57	0,00	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	3.704.477,97	500,00	-	-	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	466.955,32	500,00	-	-	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	0,00	500,00	-	-	-
ARVEN ΑΕ	-	-	-	-	1.097.734,59	500,00	-	-	-
MOLDINI ΑΕ	-	-	-	-	10.788,73	0,00	-	-	-
SYNTOP ΑΕ	-	-	-	-	10.989,73	0,00	-	-	-
	-	-	-	-	5.769.366,71	2.500,00	-	-	-
31/12/2015									
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	-	-	456.773,48	500,00	3.000,00	-	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	1.200,57	-	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	-	-	3.756.803,21	500,00	9.000,00	-	-
DEVART ΑΕ	-	-	-	-	458.413,04	500,00	3.000,00	-	-
SIBO ΑΕ	-	-	-	-	1.812,00	500,00	3.000,00	-	-
ARVEN	-	-	-	-	1.076.581,85	500,00	3.000,00	-	-
MOLDINI ΑΕ	-	-	-	-	9.538,73	-	3.000,00	-	-
SYNTOP ΑΕ	-	-	-	-	9.739,73	-	3.000,00	-	-
Σύνολο	-	-	-	-	5.770.862,61	2.500,00	27.000,00	-	-

Συνδεδεμένες	Ο Όμιλος				Η Εταιρία				
	31/12/2016	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
SATO A.E.	2.279,00	10.001,00	103.006,04	92.400,00	2.279,00	10.001,00	78.000,00	92.400,00	-
Σύνολο	2.279,00	10.001,00	103.006,04	92.400,00	2.279,00	10.001,00	78.000,00	92.400,00	-
31/12/2015									
SATO A.E.	63.233,28	10.000,01	659.075,83	-	60.214,02	10.000,01	651.852,18	-	-
ATLAND S.A.	-	-	3.000,00	-	-	-	3.000,00	-	-
Σύνολο	63.233,28	10.000,01	662.075,83	-	60.214,02	10.000,01	654.852,18	-	-

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	152.645,42	190.209,88	125.645,42	125.409,88
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	77.746,32	64.582,32	77.746,32	64.582,32
Σύνολο	230.391,74	254.792,20	203.391,74	189.992,20

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 78 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση ακινήτων και κατά € 25 χιλ. έσοδα από τιμολόγηση δαπανών.
2. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 10 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

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

- 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 2016 αφορούν α) τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου και ανήλθαν σε € 48 χιλ. και β) το φορολογικό έλεγχο και ανήλθαν σε € 42 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.34 Ανάλυση Ευαισθησίας

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

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

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

Η ανάλυση της ευαισθησίας υποθέτει παράλληλη μεταβολή των επιτοκίων κατά +/- 100 bps (μονάδες βάσης), μεταβολή των τιμών των μετοχών κατά +/- 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 2016	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	58.941.110,86	(589.411,11)	589.411,11				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	69.285.771,79	(692.857,72)	692.857,72				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	162.147,44			8.107,37	(8.107,37)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	97.120.991,25					4.856.049,56	(4.856.049,56)
Φόρος Εισοδήματος (29%)		371.857,96	(371.857,96)	(2.351,14)	2.351,14	(1.408.254,37)	1.408.254,37
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα	69.285.771,79	(910.410,87)	910.410,87	5.756,23	(5.756,23)	3.447.795,19	(3.447.795,19)
ΟΜΙΛΟΣ 2015							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	47.663.097,08	(476.630,97)	476.630,97				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	77.093.931,57	(770.939,32)	770.939,32				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	183.560,42			9.178,02	(9.178,02)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	113.547.299,20					5.677.364,96	(5.677.364,96)
Φόρος Εισοδήματος (29%)		361.795,38	(361.795,38)	(2.661,63)	2.661,63	(1.646.435,84)	1.646.435,84
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(885.774,91)	885.774,91	6.516,39	(6.516,39)	4.030.929,12	(4.030.929,12)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2016	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	34.341.110,86	(343.411,11)	343.411,11				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	36.381.911,48	(363.819,11)	363.819,11				
Επενδύσεις σε ακίνητα	33.182,24			1.659,11	(1.659,11)		
Φόρος Εισοδήματος (29%)	41.730.371,25					2.086.518,56	(2.086.518,56)
Καθαρή Επίδραση		205.096,76	(205.096,76)	(481,14)	481,14	(605.090,38)	605.090,38
		(502.133,46)	502.133,46	1.177,97	(1.177,97)	1.481.428,18	(1.481.428,18)

ΕΤΑΙΡΙΑ 2015	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	+ 100 M.B.	+ 5%	+ 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	18.263.097,08	-182.630,97	182.630,97				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	50.412.732,35	(504.127,32)	504.127,32				
Επενδύσεις σε ακίνητα	37.557,92			1.877,90	(1.877,90)		
Φόρος Εισοδήματος (26%)	48.856.579,20					2.442.828,96	(2.442.828,96)
Καθαρή Επίδραση		199.159,90	(199.159,90)	(544,59)	544,59	(708.420,40)	708.420,40
		(487.598,39)	487.598,39	1.333,31	(1.333,31)	1.734.408,56	(1.734.408,56)

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 συνηθούς δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2015	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	157.710.000,00	135.710.000,00	82.620.000,00	60.620.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00
Σύνολο	215.910.000,00	193.910.000,00	140.820.000,00	118.820.000,00

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

6.36 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2016, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 20 Απριλίου 2017 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 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ 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 2016 έως 31η Δεκεμβρίου 2016

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

Τα παρακάτω στοιχεία και πληροφορίες που προκύπτουν από τις οικονομικές καταστάσεις, αποχύνουν σε μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Συνιστάται λοιπόν στον αναγνώστη, πριν προβεί σε οποιαδήποτε είδος επενδυτική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να ανατρέξει στη Διεύθυνση Διοικητικών της, όπου αναγράφονται οι οικονομικές καταστάσεις καθώς και η ένδειξη ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών λογιστών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ		1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΒΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
Επιτελεστική αρχή:		ποσά εκφρασμένα σε €			
Διεύθυνση Διοικητικού Εταίριος:					
Ημερομηνία έκδοσης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:					
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:					
Συνήγορος Θεωρητικός - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος Κωνσταντίνος Μαρκόπουλος - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος Παναγιώτα Παπαθανασίου - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος Θεόδωρος Αποστολίδης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος Παναγιώτης Τρουμπούκης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος					
Νόμιμος Ελεγκτής:		Γεώργιος Κων. Τσιώλης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17161)			
Ελεγκτική εταιρία:		Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.			
Τόπος έκδοσης ελέγχου:		Με σύμφωνη γνώμη/όθλημα Έμφρασης			
1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ		1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΒΑΚΩΝ ΡΟΩΝ			
ποσά εκφρασμένα σε €		ποσά εκφρασμένα σε €			
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
ΕΠΕΝΔΥΣΗ					
Επενδυμένα κεφάλαια		165.631,89	337.143,98	63.604,45	88.703,69
Επενδυμένα ακίνητα		97.120.991,25	113.547.299,20	41.730.371,25	48.856.579,20
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		2.596,39	6.306,54	0,13	0,08
Λοιπά μη κ/κ λογαριασμούς περιουσιακά στοιχεία		184.580,64	205.690,78	23.405.303,31	23.190.395,35
Απαίτημα από πλάτες		786.483,72	756.932,34	1,00	1,00
Λοιπά κ/κ λογαριασμούς περιουσιακά στοιχεία		619.828,16	891.306,39	6.010.449,96	6.149.749,39
Τραπεζικά διαθέσιμα και ισοδύναμα		332.577,00	90.987,70	272.339,21	27.174,48
ΣΥΝΟΛΟ ΕΠΕΝΔΥΣΗΣ		99.212.689,05	115.835.666,93	71.482.069,31	78.312.603,19
ΨΗΦΙΑΚΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΩΣΕΙΣ					
Μετοχές & Κεφάλαια		7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Λοιπά στοιχεία Ψηφιακών Κεφαλαίων		-45.088.251,46	-24.774.549,00	-10.786.696,45	-1.497.165,93
Σύνολο Ψηφιακών Κεφαλαίων (Μητρική/α)		-37.604.281,46	-17.290.579,00	-3.302.726,45	5.986.804,07
Δικαιώματα Μετοχών (Μ)		735.722,09	846.394,82	-	-
Σύνολο Ψηφιακών Κεφαλαίων (Υ)+(α)+(β)		-36.868.559,37	-16.444.184,18	-3.302.726,45	5.986.804,07
Μακροπρόθεσμα δανειακές υποχρεώσεις		58.941.110,86	47.863.097,08	34.341.110,86	18.263.097,08
Προβλεπόμενες/Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		5.875.847,59	5.458.222,44	3.609.976,21	3.297.997,89
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		69.285.771,79	77.093.931,57	36.381.911,48	50.412.732,35
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		1.975.518,18	2.064.600,02	451.797,21	351.971,80
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		136.081.248,42	132.279.851,11	74.784.795,76	72.325.799,12
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΩΣΕΩΝ (Υ)+(δ)		99.212.689,05	115.835.666,93	71.482.069,31	78.312.603,19
1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΗΣ ΕΞΟΔΩΝ		ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ			
ποσά εκφρασμένα σε €					
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2015	1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2015
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		2.073.726,15	2.187.846,00	1.286.070,29	1.360.241,31
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.080.376,48	1.253.396,72	1.250,00	168.500,00
Αποτελέσματα από την επμετρήση στην ελίξη αξία των επενδυτικών ακινήτων		-16.430.000,00	-17.984.056,05	-7.129.900,00	-5.234.946,05
Αποτελέσματα πώλησης επενδυτικών ακινήτων		0,00	1.396.930,54	0,00	587.603,54
Μείον: Δαπάνες εκμετάλλευσης		-1.510.399,88	-6.823.397,90	0,00	-5.098.634,89
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		-14.786.297,25	-19.769.280,69	-5.842.579,71	-8.217.236,09
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		-16.537.357,03	-21.844.786,01	-7.112.842,13	-9.790.505,82
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων		-20.346.598,51	-26.426.381,43	-9.523.437,64	-25.875.996,20
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους (Α)		-20.401.878,11	-24.527.735,47	-9.284.456,84	-23.543.294,36
Καταβάλλοντα σε:					
Ισοκλήση μετρητών		-20.293.164,52	-24.341.611,87	-9.284.456,84	-23.543.294,36
Δικαιώματα μετοχών		-108.713,59	-186.123,60	0,00	0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)		-22.497,08	52.696,23	-5.073,68	18.088,03
Συγκριτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		-20.424.375,19	-24.475.039,24	-9.289.530,52	-23.525.206,33
Καταβάλλοντα σε:					
Ισοκλήση μετρητών		-20.313.702,46	-24.292.671,46	-9.289.530,52	-23.525.206,33
Δικαιώματα μετοχών		-110.672,73	-182.367,78	0,00	0,00
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ		-1,3558	-1,6262	-0,620	-1,573
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποβλεπόμενων		-16.451.581,20	-21.732.852,62	-7.086.093,87	-9.763.038,86
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ		ποσά εκφρασμένα σε €			
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2015	1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2015
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2016 και 01.01.2015 αντίστοιχα)		-16.444.184,18	8.030.855,06	5.986.804,07	29.512.010,40
Συγκριτικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπόμενες δραστηριότητες)		-20.424.375,19	-24.475.039,24	-9.289.530,52	-23.525.206,33
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2016 και 31.12.2015 αντίστοιχα)		-36.868.559,37	-16.444.184,18	-3.302.726,45	5.986.804,07
Αθήνα, 20 Απριλίου 2017					
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ		Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ		Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	
ΙΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΑΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935		ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898		ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999 ΑΡ. ΑΔΕΙΑΣ 16009	