



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ**

1η Ιανουαρίου – 30η Ιουνίου 2019

**Σύμφωνα με το άρθρο 5 του Ν.3556 / 2007
όπως αυτό ισχύει**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	3
ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή.....	8
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	10
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗ.....	11
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	12
IV.ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ.....	13
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	15
1. Γενικές πληροφορίες.....	15
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος	15
2.1. Βάση σύνταξης της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης	15
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας	15
2.3. Ενοποίηση	16
3.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή λογιστικών αρχών/ Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες.....	17
4. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	20
5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	21
5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	21
5.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	22
5.3 Δικαιώματα χρήσης παγίων.....	23
5.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	24
5.5 Τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων.....	24
5.6 Εμπορικές απαιτήσεις	24
5.7 Λοιπές απαιτήσεις	25
5.8 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	25
5.9 Μετοχικό Κεφάλαιο	25
5.10 Δάνεια	25
5.11 Υποχρεώσεις από μισθώσεις	27
5.12 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος.....	28
5.13 Προβλέψεις.....	28
5.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	29
5.15 Προμηθευτές	29
5.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	29
5.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	29
5.18 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	30
5.19 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού	30
5.20 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	30
5.21 Χρηματοοικονομικά έξοδα	30
5.22 Φόροι Εισοδήματος	30
5.23 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή.....	31
5.24 Αναμόρφωση κονδυλίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2018.....	31
5.25 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα	31
5.26 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	32
5.27 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	32
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	34
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	34

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Οι Εξαμηνιαίες ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου από την 1η Ιανουαρίου έως την 30η Ιουνίου 2019, 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 Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 5, παρ. 3 έως 5 του Ν.3556/2007.

Η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται βάσει της παραγράφου 6 του άρθρου 5 του Ν. 3556/2007.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
& Οικονομικός Διευθυντής

Το Μέλος Δ.Σ.

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Παναγιώτα Παπαναστασίου

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της PASAL DEVELOPMENT A.E.

επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2019

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της PASAL DEVELOPMENT κατά την διάρκεια του πρώτου εξάμηνου του 2019 και την συνοπτική ενδιάμεση χρηματοοικονομική κατάσταση την 30 / 6 / 2019, στο τέλος δηλαδή της προαναφερόμενης περιόδου.

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. Σημαντικά γεγονότα :

Στις 29.08.2019 το Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη απόφαση 712/29-8-2019, επικύρωσε τη συμφωνία εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Αναλυτικότερα η συμφωνία εξυγίανσης προβλέπει:

Αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank υπολοίπου € 46.310 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Πώληση ακινήτων έναντι συνολικού τμήματος €23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

Αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου € 13.935 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Δικαίωμα πρώτης προτίμησης επί του ακινήτου της Χαλκίδας, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN AE, αντί € 1,35 εκατ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Εφόσον ασκηθεί το δικαίωμα προτίμησης το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις.

Σε περίπτωση μη ασκήσεως του ανωτέρω δικαιώματος εξαγοράς η Τράπεζα θα λάβει ποσοστό 9,7% του συνόλου της απαιτήσής της, ήτοι ποσό ίσο με ένα εκατομμύριο τριακόσια πενήντα χιλιάδες (1.350.000,00) ΕΥΡΩ, το δε ποσό αυτό θα το εισπράξει ως εξής:

- Σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης διακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (270.000,00) ΕΥΡΩ πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της Δικαστικής Απόφασης με δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής του από την ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ. Οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβέννυται και διαγράφεται.

Αποπληρωμή δανείου της ΕΤΕ υπολοίπου € 778 χιλ. την 31.12.2017 ως εξής:

Πώληση 2 οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. Το ποσό που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί και για τη αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing. Με την αποπληρωμή του δανείου θα αρθούν και οι υφιστάμενες εγγυήσεις προς την θυγατρική DORECO AE ύψους € 55 εκατ.

Για την πιστώτρια TRASTOR AEEAΠ προβλέπεται αποπληρωμή € 255 χιλ. σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1% και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους 4,9 εκ. την 31.12.2017.

Στην Εθνική Leasing θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα αποπληρωθεί ποσό € 180 χιλ. εντός του 2019 και θα γίνει διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης leasing.

Οι υποχρεώσεις την 31.12.2017 προς το Δημόσιο, Ασφαλιστικούς οργανισμούς και εργαζόμενους ύψους € 189 χιλ. και λοιπούς πιστωτές ύψους € 353 χιλ. έχουν αποπληρωθεί πλήρως το 2018.

Με την Συμφωνία εξυγιάζεται η χρηματοοικονομική θέση της και ανοίγει ο δρόμος για την υγιή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Στις 21.6.2019 εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας DORECO AE και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εγγυήτριας εταιρείας PASAL A.E η τροποποίησης όρων της από 21/4/2010 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού Δανείου και παροχή εξουσιοδότησης για την υπογραφή της σχετικής Πρόσθετης Πράξης των όρων του Δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

Τα κυριότερα σημεία της Πρόσθετης πράξης είναι:

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Δανείου ,ποσού 47.400 χιλ. θα εξοφληθεί σε μία (1) δόση την 22/11/2024

Ληξιπρόθεσμοι τόκοι ,ποσού 6.753 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024

Τόκοι υπερημερίας, ποσού 837 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024.

Το επιτόκιο του δανείου ορίζεται ως εξής:

α) από ένα σταθερό τμήμα, το οποίο αποκαλείται "Περιθώριο" (Spread) και από 01/07/2015 ανέρχεται σε μία (1) μονάδα βάσης (0,01%) ετησίως και

β) από ένα κυμαινόμενο τμήμα, το οποίο από 01/01/2020 ισούται με το EURIBOR 12μήνου, καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.

Στις 29.08.2019 η θυγατρικής εταιρεία DORECO AE υπέγραψε συμφωνία με την εταιρεία Hines για το εμπορικό κέντρο Athens Heart. Η Hines αναλαμβάνει την διαχείριση (asset management) του εμπορικού κέντρου, ενώ η

μητρική εταιρεία PASAL Α.Ε , θα συνεχίσει παράλληλα να υποστηρίζει την λειτουργία του. Η συμφωνία αποσκοπεί στην ενίσχυση του εμπορικού κέντρου και αποτελεί το πρώτο στάδιο πλάνου αναδιάρθρωσης μέσω μετατροπής του σε εκπαιδευτικό και επέκτασης των ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων (και με την προσθήκη κινηματογραφικών αιθουσών).

Ο στόχος είναι να υπάρξει πλήρης εκμετάλλευση των δυνατοτήτων και της ποιότητας του Athens Heart εν μέσω και της ευνοϊκότερης συγκυρίας για τα εμπορικά κέντρα και της βελτίωσης των γενικότερων οικονομικών συνθηκών

2. Επιδόσεις και χρηματοοικονομική θέση

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 30.06.2018 διαμορφώθηκε σε € 77,5 εκατ. παραμένοντας σταθερή σε σχέση με την 31.12.2018.

Χρηματοοικονομική Διάθροση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 30.06.2019 διαμορφώθηκε σε € 118,59 εκατ. αντί € 128,12 εκατ. την 31.12.2018. Το κόστος χρηματοδότησης κατά το Α' εξάμηνο του 2019 ήταν € 0,73 εκατ. αντί € 1,61 εκατ. της αντίστοιχης περιόδου 2018

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών κατά το Α' εξάμηνο του 2019 ανήλθαν σε € 1,55 εκατ. αντί € 1,62 εκατ. του 1ου εξαμήνου του 2018.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα για το Α' εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκαν σε € 500χιλ. αντί € 565 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου 2018. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 419 χιλ. από € 416 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου 2018.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά το Α' εξάμηνο του 2019 διαμορφώθηκαν σε € 436 χιλ. έναντι € 419 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου 2018 .

Ο Όμιλος για το Α' εξάμηνο του 2018 παρουσίασε λειτουργικά κέρδη ύψους € 801 χιλ. αντί κερδών € 569 χιλ. της αντίστοιχης περιόδου 2018.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για το Α' εξάμηνο του 2019 είναι κέρδη ύψους € 8,5 εκατ. (€ 0,57 ανά μετοχή), αντί ζημιών € 1,5 εκατ. της προηγούμενης περιόδου (€ 0,10 ανά μετοχή).

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.

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 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.

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.

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.

Η διοίκηση της εταιρείας, μετά τις σημαντικές εξελίξεις που αναφέρονται στη παράγραφο ,1.Σημαντικά γεγονότα, θα αντιμετωπίσει τα προβλήματα ρευστότητας .

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.

4 Περιβαλλοντικά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία , αναγνωρίζουν τις υποχρεώσεις τους απέναντι στο περιβάλλον και της ανάγκης συνεχούς βελτίωσης των περιβαλλοντικών επιδόσεών τους, έτσι ώστε να επιτυγχάνει μια ισορροπημένη οικονομική ανάπτυξη σε αρμονία με την προστασία του περιβάλλοντος. Η περιβαλλοντική πολιτική τους, εστιάζεται στα ακόλουθα:

- Εξοικονόμηση ενέργειας με την ανάπτυξη συστήματος παρακολούθησης της κατανάλωσης φυσικών πόρων
- Διαρκή ενημέρωση του προσωπικού σε θέματα περιβάλλοντος
- Εκπαίδευση των εργαζομένων σε θέματα προστασίας του περιβάλλοντος.
- α) Πραγματικές και δυνητικές επιπτώσεις της οντότητας στο περιβάλλον
Ο Όμιλος και η Εταιρεία λόγω του αντικειμένου της δεν δημιουργεί ιδιαίτερα απορρίμματα τα οποία να επιβαρύνουν το περιβάλλον.
- β) Γνωστοποίηση σχετικά με τις διαδικασίες που εφαρμόζει η οντότητα για την πρόληψη και τον έλεγχο της ρύπανσης και των περιβαλλοντικών επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες
- Ενεργειακή χρήση :
Ο Όμιλος και η Εταιρεία καταναλώνουν ενέργεια μόνο από πάροχο ηλεκτρικού ρεύματος

Περιβαλλοντικές επιπτώσεις από τη μεταφορά ή από τη χρήση και τη διάθεση των προϊόντων και των υπηρεσιών :
Ο Όμιλος και η Εταιρεία , λόγω του αντικειμένου της δεν επιβαρύνουν ιδιαίτερα το περιβάλλον .

5 Εργασιακά ζητήματα

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνεται πλήρως με την ισχύουσα νομοθεσία. Οι εργασιακές σχέσεις βρίσκονται σε άριστο επίπεδο, αφού η διαμόρφωσή τους, πέραν των προβλεπόμενων από τις σχετικές διατάξεις, βασίζεται πάνω στο σεβασμό των ανθρωπίνων δικαιωμάτων και των εργασιακών ελευθεριών, πάνω στην ανάπτυξη πνεύματος αμοιβαίας κατανόησης και συνεργασίας, καθώς και στη καθιέρωση πολιτικών διοίκησης ανθρώπινου δυναμικού που καθορίζουν με σαφή και αμερόληπτο τρόπο όλα τα θέματα προσλήψεων, μετακινήσεων, προαγωγών, εκπαίδευσης, αμοιβών, πρόσθετων παροχών, αδειών και απουσιών. Στη χρήση δεν σημειώθηκε καμία απεργιακή κινητοποίηση, ενώ και το συνδικαλιστικό δικαίωμα είναι απολύτως σεβαστό.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνονται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιθυμούν να εκπαιδευτεί και να επιμορφώνεται τακτικά το ανθρώπινο δυναμικό τους βάσει των επαγγελματικών απαιτήσεων και λειτουργικών ή και ατομικών αναγκών.

6. Προοπτικές για το 2ο εξάμηνο του 2019

Η στρατηγική της εταιρείας για το 2019, μετά την επικύρωση του Σχεδίου εξυγίανσης από το Πρωτοδικείο Αθηνών στις 29/8/2019 , είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων τόσο του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου όσο και νέων .Η αγορά ακινήτων δείχνει σημάδια ανάκαμψης και μετά την χρηματοοικονομική εξυγίανση που επιτυγχάνεται με την έγκριση του Σχεδίου ανοίγεται προοπτική υγιούς ανάπτυξης και με την πιθανή είσοδο στρατηγικού επενδυτή στο μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας.

7. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρείες και πρόσωπα στη διάρκεια του 1ου εξαμήνου του 2019 αναφέρονται στη Σημείωση 5.25 των συνημμένων ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

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

Με τιμή

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2019



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων», της 30^{ης} Ιουνίου 2019 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έμφαση Θέματος

Εφιστούμε την προσοχή σας στη σημείωση 2.2 της Ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, όπου περιγράφεται το θέμα

α) της επικύρωσης της συμφωνίας εξυγίανσης με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της από το Πρωτοδικείο Αθηνών, με την απόφαση 712/29-8-2019.

β) τη συμφωνία της θυγατρικής της εταιρεία με την τράπεζα για τη ρύθμιση των δανείων της.

Στο συμπέρασμά μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιώδη ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5^ο του Ν. 3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 27 Σεπτεμβρίου 2019

Γεώργιος Τσιώλης
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

(ΔΛΠ 34)

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗ

Ποσά εκφρασμένα σε €	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.1	77.508.714,00	77.508.714,00	37.154.440,00	37.154.440,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	5.2	101.652,09	63.133,96	403,35	13.405,69
Δικαιώματα χρήσης παγίων	5.3	15.840,89		15.840,89	
Άυλα πάγια		1.248,15	833,90	0,14	0,14
Επενδύσεις σε θυγατρικές	5.4	0,00	0,00	376.974,05	376.189,05
Αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων	5.5	55.306,88	53.452,20	9.959,68	10.939,20
Λοιπές απαιτήσεις		15.340,20	21.811,20	5.140,20	11.611,20
		77.698.102,21	77.647.945,26	37.562.758,31	37.566.585,28
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	5.6	430.464,11	734.627,60	18,92	56.002,73
Αποθέματα		0,00	258.201,58		
Λοιπές απαιτήσεις	5.7	625.289,11	482.836,74	2.587.030,87	2.418.278,40
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	5.8	1.648.928,65	1.128.611,51	1.591.559,31	1.050.899,75
		2.704.681,87	2.604.277,43	4.178.609,10	3.525.180,88
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		80.402.784,08	80.252.222,69	41.741.367,41	41.091.766,16
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	5.9	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Υπέρ το άρτιο		19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά		5.897.290,19	5.897.290,19	4.771.291,75	4.771.291,75
Αποτελέσματα εις νέο		-90.056.507,72	-98.605.579,87	-71.630.788,14	-71.517.186,54
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής		-57.041.908,44	-65.590.980,59	-39.716.106,39	-39.602.504,79
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		380.665,78	380.855,89		
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		-56.661.242,66	-65.210.124,70	-39.716.106,39	-39.602.504,79
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	5.10	63.726.279,51	14.286.527,51	14.286.527,51	14.286.527,51
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	5.11	5.243.064,49	5.513.045,53	5.243.064,49	5.513.045,53
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	5.12	4.935.193,79	3.083.727,68	1.113.436,68	886.426,96
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους		145.063,53	180.094,50	60.314,00	102.596,00
Προβλέψεις	5.13	182.576,10	182.576,10	148.578,26	148.578,26
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.14	423.978,84	424.938,84	220.500,01	220.500,01
		74.656.156,26	23.670.910,16	21.072.420,95	21.157.674,27
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	5.15	1.590.530,89	2.035.843,17	122.126,83	60.143,50
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	5.10	54.866.632,97	113.835.269,78	54.701.696,02	53.926.115,39
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	5.11	565.460,52	554.215,02	565.460,52	554.215,02
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	5.16	5.385.246,10	5.366.109,26	4.995.769,48	4.996.122,77
		62.407.870,48	121.791.437,23	60.385.052,85	59.536.596,68
Σύνολο υποχρεώσεων		137.064.026,74	145.462.347,39	81.457.473,80	80.694.270,95
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		80.402.784,08	80.252.222,69	41.741.367,41	41.091.766,16

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

ποσά εκφρασμένα σε €	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		1.01-30.06.2019	1.01-30.06.2018	1.01-30.06.2019	1.01-30.06.2018
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	5.17	1.016.617,82	1.000.104,05	768.044,68	760.777,93
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		536.989,76	623.036,23	65.103,13	112.517,61
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων		0,00	0,00	0,00	0,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	5.18	-499.834,22	-564.589,46	0,00	0,00
Πωλήσεις εμπορευμάτων		62.308,55	147.529,48		
Μεταβολές αποθεμάτων		-258.201,58	-25.310,37		
Αγορές αποθεμάτων		198.093,76	-44.160,64		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	5.19	-418.818,69	-416.006,42	-181.204,76	-168.127,53
Αποσβέσεις ενσώματων και αυτών παγίων		-26.898,16	-33.050,11	-6.879,09	-12.549,64
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	5.20	-436.488,93	-423.817,11	-106.401,83	-161.835,95
Άλλα έσοδα		627.336,83	305.359,78	270.099,88	2.952,46
Λειτουργικά κέρδη		801.105,14	569.095,43	808.762,01	533.734,88
Έσοδα από τόκους		3,20	1,90	0,90	0,06
Χρηματοοικονομικά έξοδα	5.21	-735.531,93	-1.616.259,92	-728.605,60	-1.056.543,75
Κέρδη συνήθων εργασιών		65.576,41	-1.047.162,59	80.157,31	-522.808,81
Κέρδη/(Ζημιές) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση		1.496,27	0,00	1.496,27	0,00
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		31.132,06	0,00	31.132,06	0,00
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	5.10	10.299.392,03	0,00	0,00	0,00
Κέρδη προ φόρων		10.397.596,77	-1.047.162,59	112.785,64	-522.808,81
Φόρος εισοδήματος	5.22	-1.852.171,37	-453.214,78	-227.009,72	-204.797,45
Κέρδος μετά φόρου περιόδου		8.545.425,40	-1.500.377,37	-114.224,08	-727.606,26

Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου

Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος

-Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	5.5	3.456,64	-14.253,93	622,48	-2.917,12
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου		3.456,64	-14.253,93	622,48	-2.917,12
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου		8.548.882,04	-1.514.631,30	-113.601,60	-730.523,38
Κέρδος μετά φόρου περιόδου					
Αποδιδόμενο σε:					
Ιδιοκτήτες της μητρικής		8.545.933,23	-1.500.317,38	-114.224,08	-727.606,26
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-507,83	-59,99		
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου αποδιδόμενα σε:					
Ιδιοκτήτες της μητρικής		8.549.072,15	-1.513.300,45	-113.601,60	-730.523,38
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		-190,11	-1.330,85		
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Βασικά -μειωμένα σε ευρώ	5.23	0,5709	-0,1002	-0,0076	-0,0486

IV.ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθέσιμα προς Πώληση- Αποθεματικό ευλόγων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Ιδιοκτητών Μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2018	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.558,27	32.213,52	-92.057.466,00	-59.010.385,12	511.939,17	-58.498.445,95
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)			-268,08	-32.213,52	-22.559,34	-55.040,94		-55.040,94
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	0,00	-92.080.025,34	-59.065.426,06	511.939,17	-58.553.486,89
-Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία					-12.983,07	-12.983,07	-1.270,86	-14.253,93
- Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)						0,00		0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	-12.983,07	-12.983,07	-1.270,86	-14.253,93
- Αποτέλεσμα περιόδου					-1.500.317,38	-1.500.317,38	-59,99	-1.500.377,37
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-1.513.300,45	-1.513.300,45	-1.330,85	-1.514.631,30
-Σχηματισμός αποθεματικών					0,00	0,00		0,00
Υπόλοιπα 30/06/2018	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	0,00	-93.593.325,79	-60.578.726,51	510.608,32	-60.068.118,19
Υπόλοιπα 01/01/2019	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	0,00	-98.605.579,87	-65.590.980,59	380.855,89	-65.210.124,70
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)						0,00		0,00
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	0,00	-98.605.579,87	-65.590.980,59	380.855,89	-65.210.124,70
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης								
Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία					3.138,92	3.138,92	317,72	3.456,64
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	3.138,92	3.138,92	317,72	3.456,64
- Αποτέλεσμα περιόδου					8.545.933,23	8.545.933,23	-507,83	8.545.425,40
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	8.549.072,15	8.549.072,15	-190,11	8.548.882,04
Υπόλοιπα 30/06/2019	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	0,00	-90.056.507,72	-57.041.908,44	380.665,78	-56.661.242,66

ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθέσιμα προς Πώληση- Αποθεματικό ευλόγων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	
Υπόλοιπα 01/01/2018	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	7.292,79	-65.658.650,29	-33.736.675,75	
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων περιόδου							
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)					-7.292,79	7.281,56	-11,23
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-65.651.368,73	-33.736.686,98	
-Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία						-2.917,12	-2.917,12
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	-2.917,12	-2.917,12	
- Αποτέλεσμα περιόδου					-727.606,26	-727.606,26	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-730.523,38	-730.523,38	
Υπόλοιπα 30/06/2018	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-66.381.892,11	-34.467.210,36	
Υπόλοιπα 1/1/2019	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-71.517.186,54	-39.602.504,79	
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)							
Προσαρμοσμένα υπόλοιπα	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-71.517.186,54	-39.602.504,79	
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων περιόδου							
Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία						622,48	622,48
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου μετά από φόρους	0,00	0,00	0,00	0,00	622,48	622,48	
- Αποτέλεσμα περιόδου					-114.224,08	-114.224,08	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα περιόδου	0,00	0,00	0,00	0,00	-113.601,60	-113.601,60	
Υπόλοιπα 30/06/2019	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-71.630.788,14	-39.716.106,39	

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.01-30.06.2019	1.01-30.06.2018	1.01-30.06.2019	1.01-30.06.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	10.397.596,77	-1.047.162,59	112.785,64	-522.808,81
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	26.898,16	33.050,11	6.879,09	12.549,64
Προβλέψεις	-35.030,97	9.671,50	-42.282,00	4.035,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-10.332.023,48	-1,90	-32.629,23	-0,06
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	735.531,93	1.616.259,92	728.605,60	1.056.543,75
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	258.201,58	25.310,37		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	135.110,67	-59.255,90	-106.297,66	-139.524,65
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-618.470,15	-683.223,26	-162.855,56	-591.534,40
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-7.238,79	-3.712,19	-312,46	-237,97
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	560.575,72	-109.063,94	503.893,42	-180.977,50
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-72.509,74	-57.174,11	-555,87	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	38.277,10	0,00	38.277,10	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	3,20	1,90	0,90	0,06
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-34.229,44	-57.172,21	37.722,13	0,06
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	-5.429,40	-41.666,64	-355,99	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από μισθώσεις (χρεολύσια)	-600,00	0,00	-600,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-6.029,40	-41.666,64	-955,99	0,00
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	520.316,88	-207.902,79	540.659,56	-180.977,44
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.128.611,77	1.028.720,23	1.050.899,75	976.489,43
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	1.648.928,65	820.817,44	1.591.559,31	795.511,99

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2019

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Ιουνίου 2019

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 Προβελεγγίου 6 Νέο Ηράκλειο Αττικής Τ.Κ. 141.22 Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.pasal.gr Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2019, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 27 Σεπτεμβρίου 2019 και έχουν δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή τους στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.pasal.gr

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

Σωτήριος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος

Κων/νος Μαρκάζος - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος

Παναγιώτα Παπαναστασίου- 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

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 30/06/2019 καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

30/6/2019 Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος
E.M.E.A. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,79%		Ενοποίησης
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%		Ολική ενοποίηση
DORECO AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
31/12/2018 Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	Έμμεση Συμμετοχή	Μέθοδος
E.M.E.A. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,79%		Ενοποίησης
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%		Ολική ενοποίηση
DORECO AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1. Βάση σύνταξης της Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Η Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της εταιρείας, με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2019 καλύπτει την εξάμηνη περίοδο από την 1η Ιανουαρίου μέχρι την 30η Ιουνίου 2019 και έχει συνταχθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (εφεξής Δ.Π.Χ.Α.), όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και ειδικότερα σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο (ΔΛΠ) 34 «Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά».

Η Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση πρέπει να αναγνωστεί σε συνδυασμό με τις ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της 31 Δεκεμβρίου 2018 που είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pasal.gr

Η Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση έχει συνταχθεί σύμφωνα με την αρχή του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων, που απομιμούνται σε εύλογες αξίες.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Η Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Πληροφόρηση του Ομίλου και της Εταιρείας, με ημερομηνία 30 Ιουνίου 2019 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία του.

Η ζημία και τα αρνητικά ίδια κεφάλαια που εμφανίζουν ο Όμιλος και η Εταιρεία 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.

Στις 29.08.2019 το Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη απόφαση 712/29-8-2019, επικύρωσε τη συμφωνία εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Αναλυτικότερα η συμφωνία εξυγίανσης προβλέπει:

Αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank υπολοίπου € 46.310 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Πώληση ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

Αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου € 13.935 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Δικαίωμα πρώτης προτίμησης επί του ακινήτου της Χαλκίδας, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN AE, αντί € 1,35 εκατ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Εφόσον ασκηθεί το δικαίωμα προτίμησης το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις.

Σε περίπτωση μη ασκήσεως του ανωτέρω δικαιώματος εξαγοράς η Τράπεζα θα λάβει ποσοστό 9,7% του συνόλου της απαίτησής της, ήτοι ποσό ίσο με ένα εκατομμύριο τριακόσια πενήντα χιλιάδες (1.350.000,00) ΕΥΡΩ, το δε ποσό αυτό θα το εισπράξει ως εξής:

- Σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης διακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (270.000,00) ΕΥΡΩ πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της Δικαστικής Απόφασης με δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής του από την Εταιρεία. Οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβέννεται και διαγράφεται.

Αποπληρωμή δανείου της ΕΤΕ υπολοίπου € 778 χιλ. την 31.12.2017 ως εξής:

Πώληση 2 οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. Το ποσό που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί και για τη αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing. Με την αποπληρωμή του δανείου θα αρθούν και οι υφιστάμενες εγγυήσεις προς την θυγατρική DORECO AE ύψους € 55 εκατ.

Για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ προβλέπεται αποπληρωμή € 255 χιλ. σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1% και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους 4,9 εκ. την 31.12.2017.

Στην Εθνική Leasing θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα αποπληρωθεί ποσό € 180 χιλ. εντός του 2019 και θα γίνει διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης leasing.

Οι υποχρεώσεις την 31.12.2017 προς το Δημόσιο, Ασφαλιστικούς οργανισμούς και εργαζόμενους ύψους € 189 χιλ. και λοιπούς πιστωτές ύψους € 353 χιλ. έχουν αποπληρωθεί πλήρως το 2018.

Με την Συμφωνία εξυγιαίνεται η χρηματοοικονομική θέση της και ανοίγει ο δρόμος για την υγιή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Στις 21.6.2019 εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας DORECO AE και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εγγυήτριας εταιρείας PASAL A.E η τροποποίηση όρων της από 21/4/2010 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού Δανείου και παροχή εξουσιοδότησης για την υπογραφή της σχετικής Πρόσθετης Πράξης των όρων του Δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε .

Τα κυριότερα σημεία της Πρόσθετης πράξης είναι:

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Δανείου ,ποσού 47.400 χιλ. θα εξοφληθεί σε μία (1) δόση την 22/11/2024

Ληξιπρόθεσμο τόκο ,ποσού 6.753 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024

Τόκο υπερημερίας, ποσού 837 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024.

Το επιτόκιο του δανείου ορίζεται ως εξής:

α) από ένα σταθερό τμήμα, το οποίο αποκαλείται "Περιθώριο" (Spread) και από 01/07/2015 ανέρχεται σε μία (1) μονάδα βάσης (0,01%) ετησίως και

β) από ένα κυμαινόμενο τμήμα, το οποίο από 01/01/2020 ισούται με το EURIBOR 12μήνου, καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.

Στις 29.08.2019 η θυγατρικής εταιρεία DORECO AE υπέγραψε συμφωνία με την εταιρεία Hines για το εμπορικό κέντρο Athens Heart. Η Hines αναλαμβάνει την διαχείριση (asset management) του εμπορικού κέντρου, ενώ η μητρική εταιρεία PASAL A.E , θα συνεχίσει παράλληλα να υποστηρίζει την λειτουργία του.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι μετά την επικύρωση της Συμφωνίας εξυγίανσης από το Πρωτοδικείο, είναι σε θέση να συνεχίσει τις δραστηριότητες της και εκτιμά ότι θα εκπληρώνει τις υποχρεώσεις της (ήτοι λειτουργικές υποχρεώσεις και δανειακές υποχρεώσεις), τουλάχιστον για τους επόμενους 12 μήνες από την ημερομηνία των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου οι Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητα

2.3 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 εταιρίας υπερβαίνει την απεικονιζόμενη λογιστική αξία της επένδυσης, η λογιστική αξία της επένδυσης μειώνεται στο μηδέν και παύει η αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός αν ο Όμιλος έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις της συγγενούς εταιρίας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

Τα 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 επιμετρούνται στο κόστος κτήσεως μείον τυχόν σωρευμένες ζημιές απομείωσης.

3.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές στην εφαρμογή λογιστικών αρχών/ Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες

Νέα πρότυπα, τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες έχουν εκδοθεί και είναι υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019 ή μεταγενέστερα.

Οι λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την προετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με εκείνες που ακολουθήθηκαν κατά την προετοιμασία των ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 εκτός από την υιοθέτηση των νέων προτύπων υποχρεωτικής εφαρμογής για τις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την 1η Ιανουαρίου 2019. Στην χρήση 2019 ο Όμιλος υιοθέτησε το πρότυπο ΔΠΧΑ 16 και όπως απαιτείται από το ΔΛΠ 34, η φύση και το αποτέλεσμα αυτών των αλλαγών που προέκυψαν από την υιοθέτηση αυτή παρουσιάζονται παρακάτω. Όπου δεν αναφέρεται διαφορετικά οι άλλες τροποποιήσεις και ερμηνείες που ισχύουν για πρώτη φορά στη χρήση 2019, δεν έχουν επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου. Ο Όμιλος δεν υιοθέτησε πρόωρα πρότυπα, ερμηνείες ή τροποποιήσεις που έχουν εκδοθεί από Σ.Δ.Λ.Π. και υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση αλλά δεν έχουν υποχρεωτική εφαρμογή στη χρήση 2019.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2018

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»

Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 που αντικατέστησε το ΔΛΠ 17 και τις Διερμηνείες 4, 15 και 27. Σκοπός του προτύπου είναι να εξασφαλίσει ότι οι μισθωτές και οι εκμισθωτές παρέχουν χρήσιμη πληροφόρηση που παρουσιάζει εύλογα την ουσία των συναλλαγών που αφορούν μισθώσεις. Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να καταχωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας. Σχετικά με το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του εκμισθωτή, το ΔΠΧΑ 16 ενσωματώνει ουσιαστικά τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 17. Επομένως, ο εκμισθωτής συνεχίζει να κατηγοριοποιεί τις συμβάσεις μισθώσεων σε λειτουργικές και χρηματοδοτικές μισθώσεις, και να ακολουθεί διαφορετικό λογιστικό χειρισμό για κάθε τύπο σύμβασης. Το νέο πρότυπο εφαρμόστηκε στην ετήσια λογιστική περίοδο που ξεκίνησε την 1 Ιανουαρίου 2019.

Μετάβαση στο ΔΠΧΑ 16

Ο Όμιλος υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 16 αναδρομικά καταχωρίζοντας τη σωρευτική επίπτωση της αρχικής εφαρμογής στην καθαρή θέση της 1.1.2019 και δεν αναμόρφωσε τη συγκριτική πληροφόρηση. Ο Όμιλος επέλεξε να εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που είχαν αναγνωρισθεί πριν την ημερομηνία έναρξης ισχύος του ΔΠΧΑ 16 ως μισθώσεις εφαρμόζοντας το ΔΛΠ 17 και την Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4. Συνεπώς, ο Όμιλος δεν θα εφαρμόσει το πρότυπο στις συμβάσεις που δεν είχαν προηγουμένως προσδιοριστεί ως συμβάσεις μίσθωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 17 και τη Διερμηνεία ΕΔΔΠΧΑ 4.

Η Εταιρεία επέλεξε να χρησιμοποιήσει τις εξαιρέσεις που προβλέπονται από το πρότυπο για τις συμβάσεις μίσθωσης οι οποίες λήγουν εντός 12 μηνών από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής και των συμβάσεων μίσθωσης για τις οποίες το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι χαμηλής αξίας.

Σημειώνεται ότι η Εταιρεία για τις μισθώσεις που λήγουν εντός του 2019 και που, ωστόσο, αναμένεται να ανανεωθούν, προέβη σε εκτιμήσεις για την ανανέωσή τους.

Οι επιπτώσεις από την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16 αναφέρονται στη Σημείωση 5.3 και 5.11 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

ΔΠΧΑ 9 (Τροποποίηση) « Χρηματοοικονομικά Μέσα - Χαρακτηριστικά προπληρωμής με αρνητική αποζημίωση»

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Οκτωβρίου 2017 τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 9, με την οποία επιτρέπεται σε κάποια προπληρωτέα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού με χαρακτηριστικά αρνητικής αποζημίωσης, που διαφορετικά θα αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, να αποτιμηθούν στο αναπόσβεστο κόστος ή στην εύλογη αξία

μέσω των λοιπών αποτελεσμάτων που καταχωρούνται απευθείας στην καθαρή θέση. Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 9 αποσαφηνίζει ότι οι συμβατικοί όροι που διέπουν ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού είναι αποκλειστικά ταμειακές ροές κεφαλαίου και τόκου επί του απλήρωτου κεφαλαίου, που θα πρέπει να καταβληθούν σε συγκεκριμένες ημερομηνίες (Solely Payments of Principal and Interest- SPPI), ανεξάρτητα από το γεγονός που προκαλεί την πρόωρη λήξη του συμβολαίου και ανεξάρτητα από το ποιο αντισυμβαλλόμενο μέρος καταβάλλει ή εισπράττει τη δίκαιη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη του συμβολαίου.

ΕΔΔΠΧΑ 23 Διερμηνεία «Αβεβαιότητα σχετικά με το χειρισμό θεμάτων φορολογίας εισοδήματος»

Την 7 Ιουνίου 2017 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ελαφρύνσεις και τους φορολογικούς συντελεστές, όταν υπάρχει αβεβαιότητα ως προς την ορθότητα των φορολογικών χειρισμών σύμφωνα με το ΔΛΠ 12. Σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να εξετάζεται:

- εάν οι φορολογικοί χειρισμοί πρέπει να εξετάζονται συλλογικά ή εξατομικευμένα και υπό την παραδοχή ότι οι έλεγχοι θα διενεργηθούν από τις φορολογικές Αρχές έχοντας πλήρη γνώση των σχετικών πληροφοριών
- η πιθανότητα να γίνει αποδεκτός ο προσδιορισμός του φορολογητέου κέρδους (φορολογικής ζημίας), των φορολογικών βάσεων, των αχρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών, των αχρησιμοποίητων πιστώσεων φόρου και των φορολογικών συντελεστών από τις φορολογικές Αρχές, και
- η επαναξιολόγηση των κρίσεων και εκτιμήσεων εάν αλλάζουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις

Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ, Κύκλος 2015-2017

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις του Κύκλου 2015-2017, εκδόθηκαν από το Συμβούλιο τον Δεκεμβρίου του 2017.

ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις Επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11 Κοινές Συμφωνίες

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελούσε κοινή επιχείρησή της, θα πρέπει να προχωρήσει σε αποτίμηση των συμφερόντων που είχε προηγουμένως στην επιχείρηση αυτή.

Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι μια οντότητα που συμμετέχει, αλλά δεν έχει από κοινού τον έλεγχο μιας κοινής επιχείρησης μπορεί να αποκτήσει από κοινού έλεγχο στην κοινή επιχείρηση, της οποίας η δραστηριότητα αποτελεί επιχείρηση όπως ορίζεται στο ΔΠΧΑ 3. Σε τέτοιες περιπτώσεις, τα συμφέροντα στην κοινή επιχείρηση που κατείχε προηγουμένως δεν αποτιμώνται εκ νέου.

ΔΛΠ 12 Φόροι Εισοδήματος

Το Συμβούλιο τροποποιώντας το ΔΛΠ 12 διευκρίνισε ότι μια οικονομική οντότητα πρέπει να καταχωρίζει όλες τις φορολογικές επιπτώσεις που προκύπτουν από τη διανομή μερισμάτων στα αποτελέσματα, στα άλλα συνολικά εισοδήματα ή στα ίδια κεφάλαια, ανάλογα με το πού η οντότητα καταχώρισε την αρχική συναλλαγή από την οποία προέκυψαν τα διανεμόμενα κέρδη και εν συνεχεία το μέρισμα.

ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι εάν ο δανεισμός που λήφθηκε ειδικά για την απόκτηση περιουσιακού στοιχείου παραμένει σε εκκρεμότητα και το σχετικό περιουσιακό στοιχείο έχει καταστεί έτοιμο για την προοριζόμενη χρήση ή πώλησή του, τότε το υπόλοιπο του δανεισμού αυτού θα πρέπει να συμπεριλαμβάνεται στα κεφάλαια του γενικού δανεισμού κατά τον υπολογισμό του επιτοκίου κεφαλαιοποίησης.

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Μακροπρόθεσμες συμμετοχές σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες»

Το Συμβούλιο, τον Οκτώβριο του 2017, εξέδωσε τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΛΠ 28 «Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες». Με αυτή την τροποποίηση, το Συμβούλιο διευκρίνισε ότι η εξαίρεση στο ΔΠΧΑ 9 ισχύει μόνο για συμμετοχές που παρακολουθούνται λογιστικά με τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι οντότητες θα πρέπει να εφαρμόζουν το ΔΠΧΑ 9 στα άλλα συμφέροντα σε συγγενείς και κοινοπραξίες, συμπεριλαμβανομένων των μακροπρόθεσμων συμφερόντων στα οποία δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης και τα οποία, στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης σε αυτές τις συγγενείς και κοινοπραξίες.

ΔΛΠ 19 (Τροποποίηση) «Παροχές σε εργαζομένους» – Τροποποίηση, περικοπή ή διακανονισμός του Προγράμματος Παροχών.

Το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων την 7^η Φεβρουαρίου 2018 εξέδωσε τροποποίηση στο ΔΛΠ 19 με την οποία διευκρινίζει τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να προσδιορίζεται το κόστος υπηρεσίας όταν προκύπτουν αλλαγές στο πρόγραμμα καθορισμένων παροχών. Σύμφωνα με το ΔΛΠ 19 σε περίπτωση τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού, απαιτείται επανυπολογισμός της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης των καθορισμένων παροχών. Η τροποποίηση του ΔΛΠ 19 προβλέπει ότι θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν οι αναθεωρημένες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν και κατά τον επανυπολογισμό της καθαρής υποχρέωσης ή απαίτησης προκειμένου να προσδιοριστεί το κόστος υπηρεσίας και ο καθарός τόκος για την υπόλοιπη περίοδο μετά την αλλαγή στο πρόγραμμα.

Επίσης, με την τροποποίηση του ΔΛΠ 19 αποσαφηνίζεται η επίδραση μίας τροποποίησης, περικοπής ή διακανονισμού στις απαιτήσεις αναφορικά με τον περιορισμό στην καταχώριση της καθαρής απαίτησης (ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου).

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί νωρίτερα από την Εταιρεία τον Όμιλο και δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ε.Ε.:

ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια»

Στις 18 Μαΐου 2017 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 17, το οποίο αντικαθιστά το υφιστάμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 4.

Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει τις αρχές για την καταχώριση, αποτίμηση, παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις των ασφαλιστηρίων συμβολαίων με στόχο την παροχή μιας περισσότερο ομοιόμορφης προσέγγισης αποτίμησης και παρουσίασης για όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.

Το ΔΠΧΑ 17 απαιτεί η αποτίμηση των ασφαλιστικών υποχρεώσεων να μην διενεργείται στο ιστορικό κόστος αλλά στην τρέχουσα αξία με τρόπο συνεπή και με τη χρήση:

- αμερόληπτων αναμενόμενων σταθμισμένων εκτιμήσεων μελλοντικών ταμειακών ροών με βάση επικαιροποιημένες παραδοχές,
- προεξοφλητικών επιτοκίων που αντικατοπτρίζουν τα χαρακτηριστικά ταμειακών ροών των συμβάσεων και
- εκτιμήσεων σχετικά με τους χρηματοοικονομικούς και μη κινδύνους που προκύπτουν από την έκδοση των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

Το νέο πρότυπο εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2021.

Τροποποιήσεις των παραπομπών στο εννοιολογικό πλαίσιο των ΔΠΧΑ (που εκδόθηκαν στις 29 Μαρτίου 2018)

Την 29^η Μαρτίου 2018 το Συμβούλιο των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο το οποίο επανακαθορίζει:

-το σκοπό της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης,

-τα ποιοτικά χαρακτηριστικά των οικονομικών καταστάσεων,

-τους ορισμούς του περιουσιακού στοιχείου, της υποχρέωσης, της καθαρής θέσης, καθώς και των εσόδων και των εξόδων,

-τα κριτήρια αναγνώρισης και τις οδηγίες σχετικά με τον χρόνο της διαγραφής περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις,

-τις βάσεις αποτίμησης και οδηγίες σχετικά με τον τρόπο που πρέπει να χρησιμοποιούνται και,

-έννοιες και καθοδήγηση σχετικά με την παρουσίαση και τις γνωστοποιήσεις

Ο σκοπός της αναθεώρησης του εννοιολογικού πλαισίου είναι η υποβοήθηση όσον προετοιμάζουν οικονομικές καταστάσεις να αναπτύσσουν συνεπείς λογιστικές πολιτικές για συναλλαγές και άλλα γεγονότα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των υπάρχοντων προτύπων ή όταν ένα πρότυπο δίνει δυνατότητα επιλογής μεταξύ λογιστικών πολιτικών. Επιπλέον, σκοπός της αναθεώρησης είναι να βοηθήσει όλα τα εμπλεκόμενα μέρη να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα.

Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, «Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου», το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται από τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8 (τροποποιήσεις) «Ορισμός του σημαντικού»

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν τον ορισμό του σημαντικού και τον τρόπο με τον οποίο πρέπει να εφαρμοσθεί, συμπεριλαμβάνοντας στον ορισμό καθοδήγηση που μέχρι στιγμής έχει αναφερθεί σε άλλα ΔΠΧΑ. Ο ορισμός του σημαντικού, που αποτελεί μία σημαντική λογιστική έννοια στα ΔΠΧΑ, βοηθά τις εταιρείες να αποφασίσουν κατά πόσο οι πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνονται στις οικονομικές τους καταστάσεις. Ο επικαιροποιημένος ορισμός τροποποιεί το ΔΛΠ 1 «Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων» και το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές Πολιτικές, Μεταβολές στις Λογιστικές Εκτιμήσεις και Λάθη». Η τροποποίηση διασφαλίζει ότι ο ορισμός του σημαντικού είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η τροποποίηση ισχύει από την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

ΔΠΧΑ 3 (Τροποποίηση) «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση αφορά τη βελτίωση του ορισμού της επιχείρησης με σκοπό να βοηθήσει τις εταιρείες να καθορίσουν κατά πόσον μια εξαγορά που πραγματοποιούν αφορά επιχείρηση ή ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Ο τροποποιημένος ορισμός της επιχείρησης επικεντρώνεται στο παραγόμενο προϊόν μιας επιχείρησης, που είναι η παροχή αγαθών και υπηρεσιών στους πελάτες, ενώ ο προηγούμενος ορισμός εστίαζε στις αποδόσεις με τη μορφή μερισμάτων, χαμηλότερου κόστους ή άλλου οικονομικού οφέλους απευθείας στους επενδυτές ή άλλους ιδιοκτήτες, μέλη ή συμμετέχοντες.

Οι εταιρείες υποχρεούνται να εφαρμόζουν τον τροποποιημένο ορισμό της επιχείρησης σε εξαγορές που θα πραγματοποιηθούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

4. 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 επουσιώδη.

Οι δια τομεακές 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 30/06/2019

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητα	Σύνολο
Εσοδα από εξωτερικούς πελάτες	807.658,84	745.948,74	62.308,55	1.615.916,13
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	0,00	0,00	0,00	0,00
Άλλα έσοδα	486.715,95		140.620,88	627.336,83
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων				0,00
Σύνολο	1.294.374,79	745.948,74	202.929,43	2.243.252,96
Εξοδα τομέων	-1.263.713,77	-29.179,41	-149.254,64	-1.442.147,82
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-318.470,43	-416.409,17	-652,33	-735.531,93
Αποτελέσματα ανά τομέα	-287.809,41	300.360,16	53.022,46	65.573,21
Κέρδη/(Ζημίες) από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων				31.132,06
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση				1.496,27
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων				10.299.392,03
Εσοδα από τόκους				3,20
Κέρδη προ φόρων				10.397.596,77
Φόρος εισοδήματος				-1.852.171,37
Καθαρά κέρδη				8.545.425,40
30/6/2019				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	53.358.154,00	19.000.000,00	5.150.560,00	77.508.714,00
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				2.894.070,08
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				80.402.784,08
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και Υποχρεώσεις ανά τομέα	105.297.089,03	22.544.956,20	1.494.586,05	129.336.631,28
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				7.727.395,46
Συνολικές Υποχρεώσεις				137.064.026,74

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/06/2018

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Εσοδα από εξωτερικούς πελάτες	876.221,60	746.918,68	147.529,48	1.770.669,76
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων				0,00
Άλλα έσοδα	265.356,19		40.003,59	305.359,78
Κέρδη από πώληση επενδυτικών ακινήτων				0,00
Σύνολο	1.141.577,79	746.918,68	187.533,07	2.076.029,54
Εξοδα τομέων	-1.288.007,67	-36.660,39	-182.266,05	-1.506.934,11
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-1.195.173,45	-419.791,49	-1.294,98	-1.616.259,92
Αποτελέσματα ανά τομέα	-1.341.603,33	290.466,80	3.972,04	-1.047.164,49
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				1,90
Εσοδα από τόκους				-1.047.162,59
Κέρδη προ φόρων				-453.214,78
Φόρος εισοδήματος				-1.500.377,37
Καθαρά κέρδη				
31/12/2018				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα				
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού	53.358.154,00	19.000.000,00	5.150.560,00	77.508.714,00
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				80.252.222,69
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και Υποχρεώσεις ανά τομέα				
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	111.701.679,82	22.128.547,03	1.494.586,05	135.324.812,90
Συνολικές Υποχρεώσεις				145.462.347,39

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην ελληνική αγορά και τα έσοδα του είναι μισθώματα και έσοδα παροχής υπηρεσιών σε συγκεκριμένο χρονικό σημείο όπου είναι εγκατεστημένα και τα περιουσιακά του στοιχεία.

5. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

5.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	77.508.714,00	82.225.000,00	37.154.440,00	37.324.440,00
Μεταβολές εύλογης αξίας		-4.716.286,00		-170.000,00
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	77.508.714,00	77.508.714,00	37.154.440,00	37.154.440,00
	77.508.714,00	77.508.714,00	37.154.440,00	37.154.440,00

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 31.12.2018 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): 8,7%– 9% 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.

Στις Επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνονται ακίνητα ποσού € 6.300 χιλ., τα οποία ο Όμιλος κατέχει ως μισθωτής βάσει χρηματοδοτικών μισθώσεων

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 157.710 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 118.765 χιλ.

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

5.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

ΟΜΙΛΟΣ

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2018	410.517,46	884.409,57	1.294.927,03
Προσθήκες περιόδου		17.174,11	17.174,11
Μειώσεις περιόδου	-16.249,07	-29.370,91	-45.619,98
Υπόλοιπο 31.12.2018	394.268,39	872.212,77	1.266.481,16
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2018	327.754,68	853.764,16	1.181.518,84
Αποσβέσεις περιόδου	31.723,30	35.724,80	67.448,10
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-16.249,03	-29.370,71	-45.619,74
Μεταφορές περιόδου			0,00
Υπόλοιπο 31.12.2018	343.228,95	860.118,25	1.203.347,20
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	51.039,44	12.094,52	63.133,96
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	394.268,39	872.212,77	1.266.481,16
Προσθήκες περιόδου		71.319,34	71.319,34
Μειώσεις περιόδου	-304.356,12	-32.274,83	-336.630,95
Μεταφορές περιόδου			0,00
Υπόλοιπο 30.06.2019	89.912,27	911.257,28	1.001.169,55
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	343.228,95	860.118,25	1.203.347,20
Αποσβέσεις περιόδου	3.312,01	16.090,35	19.402,36
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-290.958,40	-32.273,70	-323.232,10
Υπόλοιπο 30.06.2019	55.582,56	843.934,90	899.517,46
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2019	34.329,71	67.322,38	101.652,09

ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2018	304.356,12	259.657,24	564.013,36
Προσθήκες περιόδου			0,00
Μειώσεις περιόδου		-10.215,91	-10.215,91
Υπόλοιπο 31.12.2018	304.356,12	249.441,33	553.797,45
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2018	265.859,13	259.649,02	525.508,15
Αποσβέσεις περιόδου	25.099,28		25.099,28
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου		-10.215,67	-10.215,67
Υπόλοιπο 31.12.2018	290.958,41	249.433,35	540.391,76
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	13.397,71	7,98	13.405,69
Αξία κτήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	304.356,12	249.441,33	553.797,45
Προσθήκες περιόδου		555,87	555,87
Διαφορά αναπροσαρμογής			0,00
Μειώσεις περιόδου	-304.356,12	-30.465,99	-334.822,11
Υπόλοιπο 30.06.2019	0,00	219.531,21	219.531,21
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	290.958,41	249.433,35	540.391,76
Αποσβέσεις περιόδου	6.253,76	159,43	6.413,19
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-297.212,17	-30.464,92	-327.677,09
Υπόλοιπο 30.06.2019	0,00	219.127,86	219.127,86
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2019	0,00	403,35	403,35

5.3 Δικαιώματα χρήσης παγίων

Τα Δικαιώματα χρήσης παγίων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

Πίνακας μεταβολών ενσώματων παγίων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Σύνολο
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2019	16.306,81	16.306,81
Προσθήκες περιόδου		0,00
Υπόλοιπο 30.06.2019	16.306,81	16.306,81
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2019		0,00
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	465,92	465,92
Υπόλοιπο 30.06.2019	465,92	465,92
Καθαρή λογιστική αξία 30.06.2019	15.840,89	15.840,89

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Ο Όμιλος εφαρμόζει για πρώτη φορά το ΔΠΧΑ 16 κατά την 1 Ιανουαρίου 2019 χρησιμοποιώντας την τροποποιημένη αναδρομική προσέγγιση. Βάσει αυτής της προσέγγισης, ο Όμιλος α) αναγνωρίζει μια υποχρέωση την οποία επιμετρά στην παρούσα αξία όπως προκύπτει από την προεξόφληση των μισθωμάτων που απομένουν να πληρωθούν με το επιτόκιο δανεισμού που ίσχυε κατά την ημέρα της αρχικής εφαρμογής και β) αναγνωρίζει ένα δικαίωμα χρήσης παγίου επιμετρώντας το δικαίωμα αυτό σε ένα ποσό το οποίο ισούται με την αντίστοιχη υποχρέωση που θα αναγνωριστεί. Μετά την αρχική αναγνώριση, ο Όμιλος θα α) επιμετρά τα δικαιώματα χρήσης παγίων και θα τα αποσβένει με σταθερό ρυθμό καθ' όλη τη διάρκεια της μίσθωσης και β) θα επιμετρά την αντίστοιχη υποχρέωση, αυξάνοντας και μειώνοντας το ανοιχτό υπόλοιπο με τρόπο που να αντικατοπτρίζει τον τόκο και τις πληρωμές μισθωμάτων αντίστοιχα.

Λογιστικός Χειρισμός

Κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις.

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνώρισε δικαιώματα χρήσης παγίων και υποχρεώσεις για τις μισθώσεις αυτές που προηγούμενως ταξινομούνται ως λειτουργικές εκτός από τις μισθώσεις χαμηλής αξίας.

Η υποχρέωση μίσθωσης αναγνωρίστηκε ως η παρούσα αξία υπολειπόμενων πληρωμών, προ εξοφλημένης με το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσε τις πρακτικές διευκόλυνσης όπως παρακάτω:

Χρησιμοποίησε ένα ενιαίο προεξοφλητικό επιτόκιο για τις μισθώσεις ύψους 6% το οποίο προσδιορίστηκε με βάση το επιτόκιο του 10ετούς ομολόγου του Ελληνικού Δημοσίου αυξημένο με τον πιστωτικό κίνδυνο του Ομίλου.

Αξιολόγησε, με βάση την προγενέστερη εμπειρία, τη διάρκεια των μισθώσεων των οποίων η σύμβαση περιλαμβάνει όρο επέκτασης ή λύσης.

Δεν αξιολόγησε μισθώσεις που είναι αξίας χαμηλότερης €5.000

Παρακάτω παρατίθενται οι νέες λογιστικές πολιτικές του Ομίλου και της Εταιρείας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 16, που ισχύουν από την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής:

Δικαίωμα χρήσης παγίων

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήσης). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρώνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους προσαρμοσμένο κατά την επιμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μισθώσεων.

Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους.

Υποχρεώσεις μισθώσεων

Κατά την έναρξη της μίσθωσης η Εταιρεία αναγνωρίζει υποχρεώσεις μισθώσεων ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Το επιτόκιο ορίστηκε σε 6% (βλέπε ανωτέρω). Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετρώνται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. (βλέπε και Σημείωση 5.11).

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία το πρώτο εξάμηνο 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 244,01. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης το ποσό των € 465,92 .

5.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρείας για τις 30/06/2019 και 31/12/2018 έχουν ως εξής:

	Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	376.189,05	4.525.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	785,00	6.189,05
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες		-4.155.000,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	376.974,05	376.189,05

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

	30/6/2019	
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	25.000,00	88,79%
PASAL CYPRUS LTD	351.974,05	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	376.974,05	

	31/12/2018	
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	25.000,00	88,79%
PASAL CYPRUS LTD	351.189,05	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	376.189,05	

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

5.5 Τα αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων

Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο 31/12/2018	53.452,20	10.939,20
Αγορές		
Κόστος Πωλήσεων	-1.602,00	-1.602,00
Μεταβολή εύλογης αξίας	3.456,68	622,48
Υπόλοιπο 30/06/2019	55.306,88	9.959,68

Στα αξιόγραφα του Ομίλου και της εταιρείας περιλαμβάνονται μετοχές εισηγμένων εταιρειών στο Χρηματιστήριο Αθηνών , που επιμετρούνται την εύλογη αξία βάσει χρηματιστηριακών τιμών που προκύπτουν από ενεργό αγορά (Επίπεδο Ιεραρχίας 1)

5.6 Εμπορικές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	864.534,92	1.122.633,62	103,04	820,49
Γραμμάτια εισπρακτέα	76.091,35	76.091,35	0,00	
Επιταγές εισπρακτέες	5.009,60	63.859,35	0,00	55.266,36
Επιταγές σε καθυστέρηση	502.087,60	490.087,60	0,00	
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-1.017.259,36	-1.018.044,32	-84,12	-84,12
Πελάτες (εισπραξιμες απαιτήσεις)	430.464,11	734.627,60	18,92	56.002,73

Η χρονική ενηλικίωση των εμπορικών απαιτήσεων (καθαρή από τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) έχει ως εξής:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Χωρίς Καθυστέρηση	27.446,80	139.067,42	18,92	56.002,73
1-90 μέρες	82.298,49	93.498,34		
91-120 μέρες	51.767,43	58.812,37		
121-180 μέρες	7.261,38	8.249,56		
>181 ημέρες	261.690,02	434.999,91		
Σύνολο	430.464,12	734.627,60	18,92	56.002,73

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εφάρμοσαν την απλοποιημένη προσέγγιση της παραγράφου 5.5.15 του Δ.Π.Χ.Α. 9, βάσει της οποίας ο αντίθετος λογαριασμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από απαιτήσεις από πελάτες προσδιορίζεται στο ποσό που προκύπτει με βάση τη συνολική διάρκεια των απαιτήσεων.

Για τον προσδιορισμό των εν λόγω ζημιών χρησιμοποιήθηκε πίνακας χρονολογικής ανάλυσης και ποσοστών, που αναπτύχθηκε με τη χρήση ιστορικών δεδομένων και εύλογων προβλέψεων για το μέλλον.

Η κίνηση της Απομείωσης για επισφαλείς απαιτήσεις έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	1.018.044,32	910.721,03	84,12	0,00
Αλλαγή λογιστικής πολιτικής (ΔΠΧΑ 9)		55.040,94		11,23
Απομειώσεις περιόδου		52.282,35		72,89
Χρησιμοποιηθείσα πρόβλεψη	-784,96			
Υπόλοιπο τέλος χρήσης	1.017.259,36	1.018.044,32	84,12	84,12

5.7 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Χρεώστες διάφοροι	454.831,73	299.574,98	2.507.618,05	2.340.377,75
Ελληνικό Δημόσιο	2.084,23	2.083,76	10,68	10,55
Προκαταβολές για κτήση παγίων	0,00	1.413,25	0,00	
Λογ/σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	180,72	148.804,01	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	122.189,43	30.960,74	79.402,14	77.890,10
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	46.003,00		0,00	0,00
Σύνολο	625.289,11	482.836,74	2.587.030,87	2.418.278,40

5.8 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Ταμείο	237,89	8.393,88	20,49	88,62
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.648.690,76	1.120.217,63	1.591.538,82	1.050.811,13
Σύνολο	1.648.928,65	1.128.611,51	1.591.559,31	1.050.899,75

5.9 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 30η Ιουνίου 2019, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 7.483.970 Ευρώ, διαιρούμενο σε 14.967.940 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ η κάθε μία.

Στις 30 Ιουνίου 2019 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις

5.10 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:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος			
	30/6/2019		31/12/2018	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	14.159.510,15	63.726.279,51	13.074.168,07	14.286.527,51
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	40.707.122,82		100.761.101,71	
Σύνολο δανείων	54.866.632,97	63.726.279,51	113.835.269,78	14.286.527,51

	Η Εταιρεία			
	30/6/2019		31/12/2018	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	14.156.995,45	14.286.527,51	13.074.168,07	14.286.527,51
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	40.544.700,57		40.851.947,32	
Σύνολο δανείων	54.701.696,02	14.286.527,51	53.926.115,39	14.286.527,51

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Μέχρι 1 έτος	15.253.840,15	13.931.359,72	14.728.456,55	13.931.359,73
Από 2 έως 5 έτη	69.246.743,01	15.000.853,89	14.715.123,34	15.000.853,89
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	84.500.583,16	28.932.213,61	29.443.579,89	28.932.213,62
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	-6.614.793,50	-1.571.518,03	-1.000.056,93	-1.571.518,08
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	77.885.789,66	27.360.695,58	28.443.522,96	27.360.695,54

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:				
Ποσά σε Ευρώ				
Μέχρι 1 έτος	14.159.510,15	13.074.168,07	14.156.995,45	13.074.168,07
Από 2 έως 5 έτη	63.726.279,51	14.286.527,51	14.286.527,51	14.286.527,47
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	77.885.789,66	27.360.695,58	28.443.522,96	27.360.695,54

Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 5.1).

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 10,36 εκατ. στην Εταιρεία.

Στις 29.08.2019 το Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη απόφαση 712/29-8-2019, επικύρωσε τη συμφωνία εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Τα σημαντικότερα σημεία της συμφωνίας αναλύονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο 1 **Σημαντικά γεγονότα.**

Στις 21.6.2019 εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας DORECO ΑΕ και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εγγυήτριας εταιρείας PASAL Α.Ε η τροποποίησης όρων της από 21/4/2010 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού Δανείου και παροχή εξουσιοδότησης για την υπογραφή της σχετικής Πρόσθετης Πράξης των όρων του Δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

Τα κυριότερα σημεία της Πρόσθετης πράξης είναι:

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Δανείου ,ποσού 47.400 χιλ. θα εξοφληθεί σε μία (1) δόση την 22/11/2024

Ληξιπρόθεσμοι τόκοι ,ποσού 6.753 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024

Τόκοι υπερημερίας, ποσού 837 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024.

Το επιτόκιο του δανείου ορίζεται ως εξής:

α) από ένα σταθερό τμήμα, το οποίο αποκαλείται "Περιθώριο" (Spread) και από 01/07/2015 ανέρχεται σε μία (1) μονάδα βάσης (0,01%) ετησίως και

β) από ένα κυμαινόμενο τμήμα, το οποίο από 01/01/2020 ισούται με το EURIBOR 12μήνου, καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.

ΑΠΟΤΙΜΗΣΗ ΤΩΝ ΔΑΝΕΙΑΚΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΘΥΓΑΤΡΙΚΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ DORECO ΑΕ

Σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 (Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση), μία αναδιάρθρωση δανειακής υποχρέωσης αναγνωρίζεται λογιστικά ως «εξόφληση» εάν η αναδιοργάνωση αυτή λάβει χώρα με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους από τον υφιστάμενο δανεισμό ή η επαναδιαπραγμάτευση της δανειακής υποχρέωσης είναι με διαφορετικό δανειστή. Σε αυτή την περίπτωση η υφιστάμενη υποχρέωση δεν αναγνωρίζεται και ο νέος δανεισμός αναγνωρίζεται στην εύλογη του αξία. Η διαφορά μμεταξύ της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης και της λογιστικής αξίας του παλιού υφιστάμενου δανεισμού αναγνωρίζεται στην κατάσταση αποτελεσμάτων. Τα τυχόν έξοδα που προκύπτουν σε περίπτωση που εξαλείφεται το χρέος αναγνωρίζεται ως μέρος του κέρδους ή της ζημίας της εξαίλιψης. Κατά επέκταση και σύμφωνα με το ΔΛΠ 39, η θυγατρική Εταιρεία προέβη στην λογιστική αντιμετώπιση της αναδιάρθρωσης των δανειακών υποχρεώσεων με βάση του κατά πόσον οι όροι των νέων δανειακών υποχρεώσεων ήταν «ουσιαστικά διαφορετικοί» από τους προηγούμενους όρους των υφιστάμενων δανείων. Από την αξιολόγηση των νέων δανειακών συμβάσεων προέκυψε ότι είχε επέλθει μια «ουσιαστική τροποποίηση» των όρων των υφιστάμενων δανείων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο ΔΛΠ 39. Συνεπώς η θυγατρική Εταιρεία προέβη στην αναγνώριση της εν λόγω αναδιάρθρωσης ως εξόφληση των υφιστάμενων

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

υποχρεώσεων, και ως εκ τούτου στην μετέπειτα αναγνώριση της νέας δανειακής υποχρέωσης σύμφωνα με το ΔΛΠ 39 παρ. 40. Η εν λόγω λογιστική αντιμετώπιση περιλάμβανε τα εξής:

α) Από-αναγνώριση των υφιστάμενων δανειακών υποχρεώσεων ,β)Αναγνώριση των νέων δανειακών υποχρεώσεων στην εύλογη τους αξία, με βάση τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές της τροποποιημένης δανειακής υποχρέωσης, Προεξοφλημένες με το επιτόκιο με το οποίο η οικονομική οντότητα θα μπορούσε να δανειστεί με παρόμοιους όρους και συνθήκες της αγοράς ,γ)Αναγνώριση του κέρδους ποσό των € 5.567 χιλ. (η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της παλαιάς υποχρέωσης και της εύλογης αξίας της νέας δανειακής υποχρέωσης) και ποσό των € 4.732 χιλ. από τον επαναλογισμό των τόκων από 1/7/2015 μέχρι 30/9/2019 στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος περιόδου στο κονδύλι «Κέρδος λόγω αναδιάρθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων».

5.11 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Επενδυτικά		ΣΥΝΟΛΟ
	ακίνητα	Κτηρία	
Υπόλοιπο 1.1.2019	6.067.260,55	16.306,81	6.083.567,36
Τοκοί περιόδου	104.180,94	244,01	104.424,95
Χρεολύσια περιόδου	-378.867,30	-600,00	-379.467,30
Υπόλοιπο 30.06.2019	5.792.574,19	15.950,82	5.808.525,01
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :			
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.228.589,43	14.475,06	5.243.064,49
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	563.984,76	1.475,76	565.460,52
	5.792.574,19	15.950,82	5.808.525,01
Υπόλοιπο 1.1.2018	6.602.440,73		6.602.440,73
Τοκοί περιόδου	222.554,42		222.554,42
Χρεολύσια περιόδου	-757.734,60		-757.734,60
Υπόλοιπο 31.12.2018	6.067.260,55	0,00	6.067.260,55
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :			
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	5.513.045,53		5.513.045,53
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	554.215,02		554.215,02
	6.067.260,55		6.067.260,55

Η λήξη των Μισθώσεων έχει ως εξής :

Υποχρεώσεις μίσθωσης - ελάχιστα μισθώματα	30/6/2019	31/12/2018
Μέχρι 1 έτος	760.134,70	757.734,71
Από 2 έως 5 έτη	5.588.213,75	5.957.481,05
Περισσότερο των 5 ετών	8.502,34	0,00
Σύνολο	6.356.850,79	6.715.215,76
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις μισθώσεων	-548.325,78	-647.955,21
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων μίσθωσης	5.808.525,01	6.067.260,55
Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων μίσθωσης έχει ως εξής:	30/6/2019	31/12/2018
Ποσά σε ευρώ		
Μέχρι 1 έτος	565.460,52	554.215,02
Από 2 έως 5 έτη	5.235.455,32	5.513.045,53
Περισσότερο των 5 ετών	7.609,17	0,00
Σύνολο	5.808.525,01	6.067.260,55

Το ΔΠΧΑ 16 εισάγει ένα ενιαίο μοντέλο για το λογιστικό χειρισμό από την πλευρά του μισθωτή, το οποίο απαιτεί ο μισθωτής να αναγνωρίζει περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις για όλες τις συμβάσεις μισθώσεων με διάρκεια άνω των 12 μηνών, εκτός εάν το υποκείμενο περιουσιακό στοιχείο είναι μη σημαντικής αξίας.

Ανάλυση του λογιστικού χειρισμού Βλέπε και Σημείωση 5.3.

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης για τα Επενδυτικά ακίνητα είναι εξασφαλισμένες με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια τα οποία περιέχονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του. (Βλέπε και Σημείωση 5.1).

5.12 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018	4.008.909,32	648.471,79
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	-925.181,64	237.955,17
Υπόλοιπο 31/12/2018	3.083.727,68	886.426,96
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	3.083.727,68	886.426,96
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	1.851.466,11	227.009,72
Υπόλοιπο 30/06/2019	4.935.193,79	1.113.436,68

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.859.957,91	4.481.452,84	2.305.824,50	2.159.273,33
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	-15.660,83	-17.264,92	-0,01	-0,01
Άυλα πάγια	-15.388,34	-16.991,79	-15.539,67	-16.852,87
Προβλέψεις	-296.356,40	-305.114,14	-115.716,21	-126.286,71
Υποχρέωση από Συμβάσεις Μίσθωσεων	-1.448.143,55	-1.516.815,14	-1.448.143,55	-1.516.815,14
Λοιπά	1.850.785,00	458.460,83	387.011,62	387.108,36
Φόροι εισοδήματος , που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	4.935.193,79	3.083.727,68	1.113.436,68	886.426,96

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για φορολογικές ζημίες στον βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρξουν επαρκή φορολογικά κέρδη που θα συμψηφιστούν με αυτές τις φορολογικές ζημίες.

5.13 Προβλέψεις

Μέσα στην χρήση 2018 ολοκληρώθηκε προσωρινός φορολογικός έλεγχος της Εταιρείας ,για Παρακρατούμενους φόρους, ΦΠΑ ,χαρτόσημο και λοιπούς φόρους , για τη περίοδο 01/09/2015 – 31/03/2018 από τον οποίο δεν προέκυψε κανένας επιπλέον φόρος.

Για τις χρήσεις 2011, 2012 , και 2013 οι ελληνικές εταιρείες 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 , 2015 ,2016 και 2017 οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου και η Εταιρεία 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 χρήση 2018 οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου και η Εταιρεία 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 Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30/6/2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1172/2017, στις 31/12/2018 παραγράφηκαν οριστικά για τις ελληνικές εταιρείες του Ομίλου, όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2013.

Η Εταιρεία 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.

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

Εταιρεία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	2014 – 2018
E.ME.Λ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2014 – 2018

PASAL CYPRUS LTD	2007 - 2018
DORECO	2014 - 2018
MFGVR LTD	2008 - 2018
SIBO AE	2014 - 2018
ARVEN AE	2014 - 2018

5.14 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Εγγυήσεις ενοικίων	423.978,84	424.938,84	220.500,01	220.500,01
Σύνολο	423.978,84	424.938,84	220.500,01	220.500,01

Οι εγγυήσεις ενοικίων του Ομίλου αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές του Εμπορικού κέντρου επί της οδού Πειραιώς 180 καθώς και εγγυήσεις του ακινήτου της Εταιρείας στην Ελευσίνα.

5.15 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	1.443.044,40	1.984.147,70	61.304,35	54.143,50
Επιταγές πληρωτέες	101.757,36	50.495,47	60.822,48	6.000,00
Προκαταβολές πελατών	45.729,13	1.200,00	0,00	0,00
Σύνολο	1.590.530,89	2.035.843,17	122.126,83	60.143,50

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.

5.16 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	175.921,31	221.332,16	46.069,41	36.572,26
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	34.378,20	38.760,57	8.170,24	12.643,59
Εξοδα χρήσεως δουλευμένα	162.572,00	4.964.186,37	9.240,00	4.930.157,28
Πιστωτές διάφοροι	5.012.374,59	141.830,16	4.932.289,83	16.749,64
Σύνολο	5.385.246,10	5.366.109,26	4.995.769,48	4.996.122,77

Στο λογαριασμό Πιστωτές διάφοροι περιέχεται και η υποχρέωση προς την TRASTOR ΑΕΕΠ ποσού € 4.928 χιλ. η οποία περιλαμβάνεται στη συμφωνία Εξυγίανσης

Στις 29.08.2019 το Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη απόφαση 712/29-8-2019, επικύρωσε τη συμφωνία εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Τα σημαντικότερα σημεία της συμφωνίας αναλύονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο 1 **Σημαντικά γεγονότα.**

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

5.17 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.016.617,82	1.000.104,05	768.044,68	760.777,93

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 Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
Μέχρι 1 έτος	2.138.461	2.156.338,00	1.529.434	1.524.000,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	7.034.989	7.484.852,00	6.097.212	6.096.000,00
Περισσότερο από 5 έτη	2.980.871	5.302.187,00	2.895.287	5.142.970,00
ΣΥΝΟΛΑ	12.154.321,00	14.943.377,00	10.521.933,00	12.762.970,00

5.18 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου συμπεριλαμβάνονται :

	30/6/2019	30/6/2018
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	158.128,40	164.701,68
Παροχές τρίτων	163.567,51	203.226,10
Φόροι τέλη	134.127,92	143.205,61
Διάφορα έξοδα	44.010,39	53.456,07
	499.834,22	564.589,46

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

5.19 Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου στον Όμιλο ήταν 20 και στην Εταιρεία ήταν 3 άτομα (30.06.18: 26 άτομα και 5 άτομα)

5.20 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	113.312,12	176.110,56	36.942,89	51.546,08
Παροχές τρίτων	195.511,84	82.084,82	57.991,74	72.441,27
Φόροι τέλη	102.149,17	91.306,82	3.154,46	11.787,64
Διάφορα έξοδα	25.515,80	74.314,91	8.312,74	26.060,96
Σύνολο	436.488,93	423.817,11	106.401,83	161.835,95

5.21 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
• Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	623.871,69	1.499.239,52	623.871,69	942.690,63
• Τόκοι από Μισθώσεις	104.424,95	113.615,15	104.424,95	113.615,15
• Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	7.235,29	3.405,25	308,96	237,97
	735.531,93	1.616.259,92	728.605,60	1.056.543,75

5.22 Φόροι Εισοδήματος

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	14.767,74	-2.529,35	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	-1.851.466,11	-453.214,78	-227.009,72	-204.797,45
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία		2.529,35		
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	-15.473,00			
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	-1.852.171,37	-453.214,78	-227.009,72	-204.797,45

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 Εταιρεία	
	30/6/2019	30/6/2018	30/6/2019	30/6/2018
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	10.397.596,77	-1.047.162,59	112.785,64	-522.808,81
Συντελεστής φόρου	28%	29%	28%	29%
Φόροι εισοδήματος	-2.911.327,10	303.677,15	-31.579,98	151.614,55
Φόρος από αγνωρίζομενες φορολογικές ζημίες	-15.473,00			
Φόρος από μη αγνωρίζομενες φορολογικές ζημίες	0,00	2.529,35	0,00	0,00
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα -έξοδα	1.074.628,73	-759.421,28	-195.429,74	-356.412,00
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	-1.852.171,37	-453.214,78	-227.009,72	-204.797,45

Σύμφωνα με τις διατάξεις, του άρθρου 23 Ν.4579/2018, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι εννέα τοις εκατό (29%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2018, ο οποίος μειώνεται σταδιακά σε είκοσι οκτώ τοις εκατό (28%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019, σε είκοσι επτά τοις εκατό (27%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2020, σε είκοσι έξι τοις εκατό (26%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2021 και σε είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2022 και επομένων.

5.23 Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

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

	Ο Όμιλος			Η Εταιρεία		
	30/6/2019	30/6/2018	31/12/2018	30/6/2019	30/6/2018	31/12/2018
Κέρδη(ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	8.545.933,23	-1.500.317,38	-6.493.096,88	-114.224,08	-727.606,26	-5.858.525,01
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00
Βασικά κέρδη (ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ	0,5709	-0,1002	-0,4338	-0,0076	-0,0486	-0,3914

5.24 Αναμόρφωση κονδυλίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2018

Ορισμένα κονδύλια των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της χρήσεως 31/12/ 2018 αναταξινομήθηκαν για να καταστούν συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 30/6/2019 ως εξής:

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ 31/12/2018	Δημοσιευμένα	Αναταξινόμηση	Αναταξινομηθέντα
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	19.799.573,04	-5.513.045,53	14.286.527,51
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης			5.513.045,53
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	54.480.339,41	-554.215,02	53.926.124,39
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης			554.215,02

5.25 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:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019		30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΥΓΑΤΡΙΚΕΣ								
EMEL AE					967.464,28	1.000,00	0,00	0,00
PASAL CYPRUS LTD					1.211,97	0,00	0,00	0,00
DORECO AE					0,00	500,00	19.354,83	0,00
SIBO AE					0,00	15.200,00	40.000,00	0,00
ARVEN AE					1.109.732,92	500,00	0,00	0,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	2.078.409,17	17.200,00	59.354,83	0,00
	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018		31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΟΥΓΑΤΡΙΚΕΣ								
EMEL AE					963.662,44	1.000,00		
PASAL CYPRUS LTD					1.211,94			
DORECO AE						500,00	11.330,64	
SIBO AE						500,00	75.322,58	
ARVEN AE					1.106.451,86	500,00		
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	2.071.326,24	2.500,00	86.653,22	0,00
	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019		30.06.2019		01.01.2019-30.06.2019	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ								
SATO	103,04	10.733,21	17.848,58		103,04	10.733,21	4.848,31	
ΣΥΝΟΛΑ	103,04	10.733,21	17.848,58	0,00	103,04	10.733,21	4.848,31	0,00
	31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018		31.12.2018		01.01.2018-30.06.2018	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ								
SATO	6.377,33	10.000,01	22.767,65		820,49	10.000,01	22.767,65	
ΣΥΝΟΛΑ	6.377,33	10.000,01	22.767,65	0,00	820,49	10.000,01	22.767,65	0,00
	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	01.01.-30.06.2019		01.01.-30.06.2018		01.01.-30.06.2019		01.01.-30.06.2018	
Παροχές προς τη Διοίκηση								
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών			52.500,00	63.511,63			52.500,00	63.511,63
Αμοιβές Δ.Σ								
			52.500,00	63.511,63			52.500,00	63.511,63

1. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 17 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων.
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 AE 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.

5.26 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις

Ο Όμιλος έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις και απαιτήσεις σε σχέση με τράπεζες, λοιπές εγγυήσεις και άλλα θέματα που προκύπτουν στα πλαίσια της συνήθους δραστηριότητας από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν ουσιώδεις επιβαρύνσεις. Οι δοθείσες εγγυήσεις αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/6/2019	31/12/2018	30/6/2019	31/12/2018
Υποχρεώσεις -απαιτήσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια	157.710.000,00	157.710.000,00	82.620.000,00	82.620.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00
Λοιπές				
	215.910.000,00	215.910.000,00	140.820.000,00	140.820.000,00

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

5.27 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 29.08.2019 το Πρωτοδικείο Αθηνών, με τη απόφαση 712/29-8-2019, επικύρωσε τη συμφωνία εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Αναλυτικότερα η συμφωνία εξυγίανσης προβλέπει:

Αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank υπολοίπου € 46.310 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Πώληση ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

Αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου € 13.935 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Δικαίωμα πρώτης προτίμησης επί του ακινήτου της Χαλκίδας, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN AE, αντί € 1,35 εκατ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Εφόσον ασκηθεί το δικαίωμα προτίμησης το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις.

Σε περίπτωση μη ασκήσεως του ανωτέρω δικαιώματος εξαγοράς η Τράπεζα θα λάβει ποσοστό 9,7% του συνόλου της απαίτησής της, ήτοι ποσό ίσο με ένα εκατομμύριο τριακόσια πενήντα χιλιάδες (1.350.000,00) ΕΥΡΩ, το δε ποσό αυτό θα το εισπράξει ως εξής:

- Σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης διακοσίων εβδομήντα χιλιάδων (270.000,00) ΕΥΡΩ πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση της Δικαστικής Απόφασης με δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής του από την ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ. Οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβέννυται και διαγράφεται.

Αποπληρωμή δανείου της ΕΤΕ υπολοίπου € 778 χιλ. την 31.12.2017 ως εξής:

Πώληση 2 οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. Το ποσό που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί και για τη αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing. Με την αποπληρωμή του δανείου θα αρθούν και οι υφιστάμενες εγγυήσεις προς την θυγατρική DORECO AE ύψους € 55 εκατ.

Για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ προβλέπεται αποπληρωμή € 255 χιλ. σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1% και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους 4,9 εκ. την 31.12.2017.

Στην Εθνική Leasing θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα αποπληρωθεί ποσό € 180 χιλ. εντός του 2019 και θα γίνει διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης leasing.

Οι υποχρεώσεις την 31.12.2017 προς το Δημόσιο, Ασφαλιστικούς οργανισμούς και εργαζόμενους ύψους € 189 χιλ. και λοιπούς πιστωτές ύψους € 353 χιλ. έχουν αποπληρωθεί πλήρως το 2018.

Με την Συμφωνία εξυγιαίνεται η χρηματοοικονομική θέση της και ανοίγει ο δρόμος για την υγιή ανάπτυξη της Εταιρείας.

Στις 21.6.2019 εγκρίνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής εταιρείας DORECO AE και από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εγγυήτριας εταιρείας PASAL A.E η τροποποίησης όρων της από 21/4/2010 Σύμβασης Κάλυψης Κοινού Ενυπόθηκου Ομολογιακού Δανείου και παροχή εξουσιοδότησης για την υπογραφή της σχετικής Πρόσθετης Πράξης των όρων του Δανείου με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.

Τα κυριότερα σημεία της Πρόσθετης πράξης είναι:

Το ανεξόφλητο κεφάλαιο του Δανείου ,ποσού 47.400 χιλ. θα εξοφληθεί σε μία (1) δόση την 22/11/20254

Ληξιπρόθεσμοι τόκοι ,ποσού 6.753 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024

Τόκοι υπερημερίας, ποσού 837 χιλ. θα εξοφληθούν την 22/11/2024.

Το επιτόκιο του δανείου ορίζεται ως εξής:

α) από ένα σταθερό τμήμα, το οποίο αποκαλείται "Περιθώριο" (Spread) και από 01/07/2015 ανέρχεται σε μία (1) μονάδα βάσης (0,01%) ετησίως και

β) από ένα κυμαινόμενο τμήμα, το οποίο από 01/01/2020 ισούται με το EURIBOR 12μήνου, καθ' όλη τη διάρκεια του Δανείου.

Στις 29.08.2019 η θυγατρικής εταιρεία DORECO AE υπέγραψε συμφωνία με την εταιρεία Hines για το εμπορικό κέντρο Athens Heart. Η Hines αναλαμβάνει την διαχείριση (asset management) του εμπορικού κέντρου, ενώ η μητρική εταιρεία PASAL A.E , θα συνεχίσει παράλληλα να υποστηρίζει την λειτουργία του.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Ιουνίου 2018, 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 ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 27 Σεπτεμβρίου 2019 και έχουν υπογραφεί , από τους κάτωθι:

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

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

**ΩΤΗΡΙΟΣ 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**

**ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ**

Οι ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, του Ομίλου και της Εταιρείας είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου www.pasal.gr .