



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ**

1^η Ιανουαρίου – 31^η Δεκεμβρίου 2019

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

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	4
ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	5
1.ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ	5
2.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	7
3.ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.	8
4.ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020	12
5.ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.	13
6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	13
7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ	13
8 . ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ.....	13
9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	13
10. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ.....	13
11. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ.	17
12. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....	17
13. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	18
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	20
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	25
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	26
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ.....	27
I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ.....	27
V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	28
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	29
1.Γενικές πληροφορίες	29
2.Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	29
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	29
2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας.....	30
2.3 Ενοποίηση.....	31
2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα	31
2.5 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία.....	32
2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία	32
2.6.1 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων	33
2.7 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων	33
2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	33
2.9 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος	33
2.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	33
2.11 Περιουσιακά στοιχεία δια κρατούμενα προς πώληση.....	33
2.12 Μετοχικό κεφάλαιο	34
2.13 Κέρδη ανά μετοχή	34
2.14 Διανομή μερισμάτων	34
2.15 Δανειακές υποχρεώσεις	34
2.15.1 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	34
2.16 Παροχές σε εργαζόμενους	35
2.17 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις.....	35
2.18 Αναγνώριση εσόδων	35
2.19 Μισθώσεις.....	36
2.20 Κόστος Δανεισμού.....	36
2.21 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι.....	36
2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	37
2.23 Νέα πρότυπα και διερμηνείες.....	37
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου	41

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου.....	41
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	41
4.Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης.....	41
4.1.Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα	41
4.2.Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας».....	42
5. Πληροφόρηση κατά τομέα.....	42
6.Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες	43
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	43
6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	45
6.3 Δικαιώματα χρήσης παγίων	46
6.4 Άυλα πάγια.....	47
6.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	47
6.6 Αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων	48
6.7 Εμπορικές απαιτήσεις	48
6.8. Λοιπές απαιτήσεις.....	48
6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις	49
6.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	49
6.11 α) Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	49
6.11 β) Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	49
6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο.....	52
6.13 Υπέρ το άρτιο	52
6.14 Λοιπά Αποθεματικά.....	52
6.15 Αποτελέσματα εις νέο.....	53
6.16 Δάνεια	53
6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις.....	54
6.18 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος.....	55
6.19 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους.....	56
6.20 Προβλέψεις	56
6.21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	57
6.22 Προμηθευτές	57
6.23 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.....	57
6.24 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	58
6.25 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	58
6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα	58
6.27 Άλλα έσοδα	58
6.28 Χρηματοοικονομικά έξοδα.....	59
6.29 Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	59
6.30 Φόρος Εισοδήματος.....	60
6.31 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή	60
6.32 Αναμόρφωση κονδυλίων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 31/12/2018.....	61
6.33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	61
6.34 Αμοιβές Ελεγκτών	62
6.35 Ανάλυση Ευαισθησίας.....	62
6.36 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις.....	63
6.37 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.....	63
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ	64

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

α) Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Δεκεμβρίου 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 Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του Ν.3556/2007, όπως αυτό ισχύει

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

Αθήνα, 26 Μαΐου 2020

Οι δηλούντες

Ο Πρόεδρος Δ.Σ.
& Διευθύνων Σύμβουλος

Ο Αντιπρόεδρος Δ.Σ.
& Οικονομικός Διευθυντής

Το Μέλος Δ.Σ.

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Κωνσταντίνος Μαρκάζος

Παναγιώτα Παπαναστασίου

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

της PASAL DEVELOPMENT A.E.

Έκθεση επί των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της χρήσης 2019

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της PASAL DEVELOPMENT ΑΕ κατά την οικονομική χρήση 2019 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2019.

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

1.ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 29.08.2019, η Συμφωνία Εξυγίανσης επικυρώθηκε από το Πρωτοδικείο Αθηνών (βλέπε «Συμφωνία Εξυγίανσης»).

Στις 16.10.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την Alpha Bank, την εταιρεία «STERNER STENHUS GREECE AB», και στο οποίο συμβλήθηκαν, οι Κύριοι Μέτοχοι της Εταιρείας, κκ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και Γεώργιος Θεοδωρίδης καθώς επίσης και η θυγατρική εταιρεία Ε.ΜΕ.Λ. Α.Ε. (βλέπε «Σύμβαση Επενδυτή»).

Με την από 22.11.2019 επιστολή της, η Eurobank γνωστοποίησε ότι θα εισπράξει το προβλεπόμενο ποσό από τη Συμφωνία Εξυγίανσης (€ 1.350.000) σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης € 270 χιλ. πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1% όπως προβλέπεται στην Συμφωνία Εξυγίανσης.

Με το από 12/12/2019 Απόγραφο Εκτελεστό και την από 18/12/2019 Έκθεση Βίαιας Αποβολής και Εγκατάστασης η Εθνική Leasing παρέλαβε το ακίνητο επί της Πειραιώς 18 για το οποίο υπήρχε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης βάσει της οποίας η Εταιρεία όφειλε ποσό €11.424 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 11.774 χιλ.). Όπως προβλέπεται από τη συμφωνία εξυγίανσης η Εταιρεία θα καταβάλλει το ποσό των €180 χιλ. μετά την πώληση των οικοπέδων επί της Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186B στην Εθνική Τράπεζα και όλες οι υποχρεώσεις μετά την επιστροφή του ακινήτου θα διαγραφούν.

Στις 2.12.2019 με απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής:

Θέμα 1ο: Αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής της Εταιρίας από 0,50 Ευρώ σε 4,00 Ευρώ με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών.

Θέμα 2ο: Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας κατά ποσό 6.548.472 Ευρώ, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 4,00 Ευρώ σε 0,50 Ευρώ, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του ν. 4548/2018 και κατά 2,00 Ευρώ λόγω στρογγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν του υπό (1) θέματος.

Σημειώνεται ότι το ποσό της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου (6.548.474 Ευρώ) αποφασίστηκε ομόφωνα ότι δε θα χρησιμοποιηθεί για το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του ν. 4548/2018, αλλά για την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον.

Θέμα 3ο: Αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας με καταβολή μετρητών κατά ποσό έως 7.483.968 Ευρώ, με την έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ εκάστης και διάθεση αυτών μέσω δημόσιας προσφοράς με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρίας με σκοπό την άντληση περίπου €10 εκατ. Δυνατότητα μερικής κάλυψης της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρίας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018. Παροχή σχετικών εξουσιοδοτήσεων προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρίας, συμπεριλαμβανομένης της εξουσίας προσδιορισμού της τιμής διάθεσης.

Θέμα 4ο: Τροποποίηση του άρθρου 5 παρ. 1 του Καταστατικού της Εταιρίας συνεπεία των ανωτέρω.

Στις **18.12.2019** η Εταιρεία υπέβαλε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχέδιο του Ενημερωτικού Δελτίου για έγκριση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου

A. Συμφωνία Εξυγίανσης

Η Εταιρεία καθώς και οι Σ. Θεοδωρίδης, η ΕΜΕΛ Α.Ε., η ARVEN S.A. και η PASAL CYPRUS LTD (οι «Εγγυητές») προχώρησαν στις 30.03.2018 στη σύναψη της Συμφωνίας Εξυγίανσης, κατ' άρθρο 99 του Ν. 3588/2007, με την Alpha Bank και την ΕΤΕ (ως ειδική διάδοχος του υπό ειδική εκκαθάριση πιστωτικού

ιδρύματος με την επωνυμία «ΤΡΑΠΕΖΑ PRO BANK ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») (οι «Συμβαλλόμενα Πιστωτικά Ιδρύματα»).

Ρυθμίσεις Συμφωνίας Εξυγίανσης

Ως προς τις οφειλές προς τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

α) Η αποπληρωμή δανείων του Ομίλου Alpha Bank συνολικού ποσού €46.310 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: €48.314 χιλ.) μέσω της (α) πώλησης ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων και (β) διαγραφή του υπολοίπου ποσού του δανείου, ήτοι €23.070 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 25.074χιλ.). Κατόπιν των ανωτέρω, προβλέπεται ότι θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

β) Η αποπληρωμή δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου €778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 910χιλ.), μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού €960 χιλ. Το ποσό €180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing.

Συμφωνήθηκε επιπλέον, η PASAL CYPRUS LTD να προβεί στη μεταβίβαση 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην ΕΤΕ ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Κατόπιν ολοκλήρωσης των ανωτέρω συμφωνηθέντων, η Εθνική Τράπεζα θα συναινέσει στην άρση της υφιστάμενης εγγύησης της Εταιρείας προς τη DORECO δυνάμει της σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €55.000 χιλ. της DORECO SA.

Ως προς την οφειλή προς τους Μη Συμβαλλόμενους Πιστωτικές, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

γ) Η αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου €13.935 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 14.566 χιλ.), η οποία ρυθμίζεται με πληρωμή ποσοστού 9,7% του συνόλου της απαίτησής της, ήτοι ποσό €1.350 χιλ., σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση δικαστικής απόφασης, ενώ οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβένεται και διαγράφεται.

δ) Στην Εθνική Leasing, στην οποία η Εταιρεία οφείλει ποσό €11.424 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 11.928 χιλ.), θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατόπιν της πράξης αυτής, η οφειλή διαμορφώνεται σε €3.979 χιλ., έναντι της οποίας θα αποπληρωθεί ποσό €180 χιλ. εντός 1 μηνός από την πώληση των υπό (β) ανωτέρω οικοπέδων, ενώ θα γίνει διαγραφή του υπολοίπου ποσού οφειλής.

ε) Για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ προβλέπεται αποπληρωμή €255 χιλ. και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους €4.928 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 4.928 χιλ.).

Η Συμφωνία Εξυγίανσης επικυρώθηκε και τέθηκε σε ισχύ με την απόφαση 712/29-8-2019 του Πρωτοδικείου Αθηνών, βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Β. Υλοποίηση Συμφωνίας Εξυγίανσης

α) Ο διακανονισμός των δανείων της Alpha Bank με βάση την απόφαση εξυγίανσης και τη σύμβαση επενδυτή θα υλοποιηθεί με την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και τη λήψη δανείου ύψους € 13.800 χιλ. Το ποσό € 22.000 χιλ. που θα πληρωθεί στον Όμιλο Alpha Bank αντιστοιχεί στην αξία των ακινήτων που θα μεταβιβάζονταν στον Όμιλο Alpha Bank με βάση τη Συμφωνία Εξυγίανσης (23.240 χιλ. ευρώ) μετά την αφαίρεση του φόρου μεταβίβασης των ακινήτων, τα οποία τελικά θα παραμείνουν στην Εταιρεία.

Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank.

β) Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης δύο οικοπέδων προς την Εθνική Τράπεζα, η οποία εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί μέσα στη χρήση 2020

γ) Με την από 22.11.2019 επιστολή της, η Eurobank γνωστοποίησε ότι θα εισπράξει το προβλεπόμενο ποσό από τη Συμφωνία Εξυγίανσης (€ 1.350.000) σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης € 270 χιλ. πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%. Η πρώτη δόση θα καταβληθεί στις 29/08/2020.

δ) Με το από 12/12/2019 Α Απόγραφο Εκτελεστό και την από 18/12/2019 Έκθεση Βίαιας Αποβολής και Εγκατάστασης η Εθνική Leasing παρέλαβε το ακίνητο επί της Πειραιώς 18 για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στην οποία η Εταιρεία οφείλει ποσό €11.424 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: €11.928 χιλ.) και όπως προβλέπεται από τη συμφωνία εξυγίανσης η Εταιρεία θα καταβάλλει το ποσό των €180 χιλ μετά την πώληση των οικοπέδων επί της Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186B στην Εθνική Τράπεζα.

ε) Για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ η εταιρεία σε εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης διέγραψε το υπόλοιπο της οφειλής ύψους €4.928 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 4.928 χιλ.) και θα προβεί στην αποπληρωμή των €255 χιλ. όπως προβλέπεται από τη συμφωνία.

Στις 16 Μαρτίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «DORECO SA».

Γ. Σύμβαση Επενδυτή

Την 16.10.2019 η Εταιρεία υπέγραψε ιδιωτικό συμφωνητικό με την Alpha Bank και την εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB. Στο εν λόγω ιδιωτικό συμφωνητικό συμβλήθηκαν επίσης, ως εγγυητές των υποχρεώσεων της Εταιρείας, οι βασικοί μέτοχοι της Εταιρείας, κκ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και Γεώργιος Θεοδωρίδης καθώς επίσης και η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία «ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ».

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή, η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB, θα προβεί σε κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000 χιλ. μέσω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου λαμβάνοντας μετοχές της Εταιρείας που θα αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 88% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης. Παράλληλα με την παραπάνω Αύξηση, η Εταιρεία θα εξασφαλίσει μέσω δανεισμού, είτε από την STERNER STENHUS GREECE AB είτε από πιστωτικό ίδρυμα, πρόσθετα κεφάλαια ύψους € 13.000 χιλ. Μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω, η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει € 22.000 χιλ. από τα κεφάλαια αυτά προκειμένου για την αποπληρωμή οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank.

Μετά την ανωτέρω καταβολή προς τον Όμιλο Alpha Bank, η Alpha Bank θα προβεί στην διαγραφή όλων των υπολειπόμενων απαιτήσεων της κατά της Εταιρείας με ταυτόχρονη εξάλειψη των προσημειώσεων και των λοιπών εξασφαλίσεων που έχει λάβει, ενώ τα παρακάτω ακίνητα θα παραμείνουν στην κυριότητα του Ομίλου.

Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank Η συμφωνία τελεί υπό τις εξής αιρέσεις: (α) η Εταιρεία θα τηρήσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τη Συμφωνία Εξυγίανσης ως προς τους πιστωτές της, (β) θα έχει διεξαχθεί νομικός και οικονομικός έλεγχος (συμπεριλαμβανομένου και φορολογικού και λογιστικού ελέγχου) της Εταιρείας (συμπεριλαμβανομένων θυγατρικών της) και τεχνικός έλεγχος επί ορισμένων ακινήτων της Εταιρείας, με ικανοποιητικά για την STERNER STENHUS GREECE AB αποτελέσματα, (γ) Η ΕΤΕ θα έχει παραιτηθεί εγγράφως από το δικαίωμα προτίμησης που της έχει εκχωρηθεί, δυνάμει ενεχύρου, επί 3.200.000 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης και 3.500.000 μετοχών της Εταιρείας που κατέχει ο κ. Γεώργιος Θεοδωρίδης, (δ) η θυγατρική εταιρεία «PASAL CYPRUS LTD» θα έχει προβεί στη μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, αξίας ενός (1) ευρώ εκάστη, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «DORECO SA» στην ΕΤΕ ή σε νομικό πρόσωπο που η τελευταία θα υποδείξει, και (ε) δεν θα έχει λάβει χώρα καταγγελία της Συμφωνίας Εξυγίανσης και δεν θα έχει ασκηθεί αίτηση ακύρωσης κατά της απόφασης επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης από οποιονδήποτε.

Σε περίπτωση που το ποσό των €10.000.000 που έχει συμφωνηθεί να καταβληθεί από την STERNER STENHUS GREECE AB στο πλαίσιο της Αύξησης αντιστοιχεί σε ποσοστό συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατώτερο του 88%, η STERNER STENHUS GREECE AB δύναται να υπαναχωρήσει από τη Σύμβαση Επενδυτή και να μη συμμετάσχει στην Αύξηση, εκτός αν άλλως ρητά συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών.

Επιπλέον, σύμφωνα με τη Σύμβαση Επενδυτή, εφόσον η επένδυση της STERNER STENHUS GREECE AB στην Εταιρεία υλοποιηθεί κατά τα ανωτέρω, η STERNER STENHUS GREECE AB έχει αναλάβει την υποχρέωση να μην μεταβιβάσει μετοχές της Εταιρείας στους Κύριους Μετόχους για τα επόμενα δέκα (10) έτη, ενώ οι Κύριοι Μέτοχοι δε θα εκλεγούν ως εκτελεστικά μέλη του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας.

2.ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Α. Συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2019 διαμορφώθηκε σε € 31,05 εκατ. αντί € 77,5 εκατ. την 31.12.2018 και προσδιορίστηκε, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.

Χρηματοοικονομική Διάρθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον χρηματικά διαθέσιμα) την 31.12.2019 διαμορφώθηκε σε € 22,9 εκατ. αντί € 133 εκατ. την 31.12.2018.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2019 ανήλθαν σε € 1,6 εκατ. και περιλαμβάνουν € 1,5 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 0,1 εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε €0,95(€0,94 εκ περιλαμβανομένων προβλέψεων αποζημίωσης) από € 0,30 εκατ. της χρήσης 2018, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2019 ήταν 3 άτομα έναντι 5 την 31.12.2018.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2019 ήταν € 1,3 εκατ. αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους € 0,57εκατ. της χρήσης 2018.

Ο Όμιλος για την χρήση 2019 παρουσίασε λειτουργικές ζημιές ύψους € 6,1 εκατ. έναντι ζημιών € 1,1 εκατ. της χρήσης 2018, οι οποίες κατά κύριο λόγο οφείλονται στην αρνητική αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 5,6 εκατ. (€ 1,9 εκατ. το 2018).

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2019 ήταν € 1,4 εκατ. αντί € 2,1 εκατ. της χρήσης 2018, ενώ ο καθαρός δανεισμός διαμορφώθηκε σε € 22,9 εκατ.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2019 είναι κέρδη ύψους € 41,7 εκατ. (€ 22,34 ανά μετοχή), αντί ζημιών € 2,8 εκατ. της προηγούμενης χρήσης (€ -1,47 ανά μετοχή). Τα οποία οφείλονται κατά το μεγαλύτερο μέρος στη διαγραφή υποχρεώσεων της συμφωνίας εξυγίανσης.

Β. Διακοπείσες δραστηριότητες

Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO A.E., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Στις 16 Μαρτίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «DORECO SA».

Από την 31/12/2019 οι δραστηριότητες των εταιρειών DORECO SA και της θυγατρική της κατά 100% SIBO SA κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5.

Τα καθαρά αποτελέσματα μετά από φόρους της διακοπτόμενης δραστηριότητας για την περίοδο 1/1-31/12/2019 είναι € 4,4 εκατ.

Διανομή κερδών της 31/12/2019

Το σύνολο των καθαρών μετά από φόρους, κερδών της χρήσης, ανέρχεται στο ποσό των 43.429.954,11 ευρώ.

Τα κέρδη προκύπτουν από την κατάσταση Συνολικού εισοδήματος χρήσης.

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας η διάθεση να έχει ως εξής:

Κέρδη χρήσης μετά από φόρους	43.429.954,11
Ελάχιστο μέρισμα	0,00
Αφορολόγητο Αποθεματικό	40.189.359,57
Υπόλοιπο κερδών εις νέο	3.240.594,54
Σύνολο	43.429.954,11

3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ.

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

α) Κίνδυνος αγοράς

ι) **Τιμές επενδυτικών ακινήτων** Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί 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.

Ο Όμιλος ενδέχεται να εκτεθεί μελλοντικά σε πιθανές διεκδικήσεις σχετικά με ελαττώματα στην ανάπτυξη, κατασκευή και ανακαίνιση των ακινήτων, οι οποίες δύναται να έχουν ουσιωδώς αρνητική επίδραση στην επιχειρηματική δραστηριότητα, στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

Ο ενδελεχής έλεγχος που θα διεξάγει ο Όμιλος κατά την απόκτηση νέων ακινήτων δεν αποκλείεται να μην μπορέσει να εντοπίσει όλους τους κινδύνους και τις υποχρεώσεις σε σχέση με μία επένδυση με δυσμενείς συνέπειες στα μελλοντικά αποτελέσματα και στη μελλοντική χρηματοοικονομική του θέση.

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

Σύμφωνα με την ανάλυση ευαισθησίας των αποτελεσμάτων του ομίλου σαν αποτέλεσμα μεταβολών στις τιμές αγοράς των ακινήτων προκύπτει ότι μια μείωση 5% στις τιμές αγοράς (εύλογες αξίες) των ακινήτων, θα είχε ως αποτέλεσμα πρόσθετη ζημία μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης του 2019 ύψους € 1.180 χιλ. (το 2018: € 2.751χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2019 ύψους € 1.180 χιλ. (για την χρήση 2018 κέρδη € 2.751 χιλ.)

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

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

Μια αύξηση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα επιβάρυνε τα αποτελέσματα μετά από φόρους κατά € 190 χιλ. για το 2019 και κατά € 952 χιλ. για την χρήση 2018. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2019 ύψους € 190 χιλ. (για την χρήση 2018 κέρδη € 952 χιλ.)

β) Κίνδυνος ρευστότητας

1.Η επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου για τους επόμενους 12 μήνες από την Ημερομηνία της 31/12/2019 εξαρτώνται από την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή.

Αναφορικά με την επάρκεια του κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου, η Διοίκηση της Εταιρείας λαμβάνοντας υπόψη τα σημερινά δεδομένα δηλώνει ότι, κατά την άποψή της, το κεφάλαιο κίνησης δεν επαρκεί για τη χρηματοδότηση των τρεχουσών δραστηριοτήτων του Ομίλου για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες και εκτιμά ότι θα απαιτηθούν κεφάλαια ύψους €25 εκατ.

Σημειώνεται ότι το υπολογισθέν έλλειμμα κεφαλαίου κίνησης δεν λαμβάνει υπόψη στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση και τις υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία ενεργητικού προς πώληση, τα οποία αφορούν στις διακοπήσεις δραστηριότητες της εταιρείας DORECO και της 100% θυγατρικής αυτής SIBO A.E.

Για την εξεύρεση κεφαλαίων που θα καλύψουν τις ανάγκες σε κεφάλαιο κίνησης του Ομίλου για τις τρέχουσες δραστηριότητές τους επόμενους 12 μήνες, η Εταιρεία έχει προβεί στις παρακάτω ενέργειες, οι οποίες τελούν υπό τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

(α) κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους €10.000 χιλ. μέσω της Αύξησης, η οποία πραγματοποιείται στο πλαίσιο της υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, και

(β) χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους €13.800 χιλ., η οποία εγκρίθηκε στις 9.4.2020 και θα πραγματοποιηθεί εφόσον η Αύξηση ολοκληρωθεί και ο Επενδυτής λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον 55,86% του μετοχικού κεφαλαίου. Από το ποσό αυτό €12.000 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή οφειλών προς τον Όμιλο Alpha Bank και €1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται ότι στο πλαίσιο της Αύξησης, οι Κύριοι Μέτοχοι έχουν δηλώσει εγγράφως ότι δεν θα ασκήσουν και δε θα μεταβιβάσουν τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις μετοχές έκδοσης της Εταιρείας που έχουν στην κυριότητά τους, η Εθνική Τράπεζα έχει δηλώσει ότι δεν θα ασκήσει και δε θα μεταβιβάσει τα δικαιώματα προτίμησης που απορρέουν από τις ενεχυρασμένες, δυνάμει των από 30.12.2008 συμβάσεων παροχής ενεχύρου, υπέρ αυτής από τους κκ. Γεώργιο Θεοδωρίδη και Σωτήριο Θεοδωρίδη, μετοχές έκδοσης της Εταιρείας, ενώ ο επενδυτής STERNER STENHUS GREECE AB έχει δεσμευτεί να καλύψει την Αύξηση καταβάλλοντας οποιοδήποτε ποσό δεν καλυφθεί από τυχόν άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων της Εταιρείας, έως του ποσού των €10.000 χιλ., υπό την προϋπόθεση ότι θα λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον (55,86%) του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης.

Το συνολικό ποσό των €23.800 χιλ. που αναμένεται να αντλήσει η Εταιρεία ως άνω, θα χρησιμοποιηθεί ως εξής:

- ποσό €22.000 χιλ. για την αποπληρωμή υφιστάμενου δανεισμού από τον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23.685 την 31.12.2019, και
- ποσό €1.800 χιλ. για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Σημειώνεται επίσης ότι το υπόλοιπο της οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού €1.685 χιλ. αναμένεται να συμψηφιστεί με το υπόλοιπο δεσμευμένου λογαριασμού ενοικίων της Εταιρείας στην Alpha Bank. Το υπολειπόμενο ποσό του ελλείμματος του κεφαλαίου κίνησης περίπου €1.200 χιλ. αναμένεται να καλυφθεί από το ετήσιο μίσθωμα που λαμβάνει η Εταιρεία βάσει της μίσθωσης του ακινήτου επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών – Κορίνθου, Ελευσίνα (Αποθήκη Logistics) στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ», που αποτελεί και το βασικό της έσοδο (94,9% των εσόδων του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες την 31.12.2019) το οποίο ανέρχεται σε περίπου €1.500 χιλ..

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, εφόσον ολοκληρωθεί η Αύξηση και υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, και, ως εκ τούτου, ληφθεί η προαναφερθείσα χρηματοδότηση από την Alpha Bank και δεν υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» στην καταβολή του παραπάνω μισθώματος προς την Εταιρεία, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου θα επαρκεί για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες για τις τρέχουσες δραστηριότητές.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, η ως άνω οφειλή προς τον Όμιλο Alpha Bank θα ρυθμιστεί, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μέσω της μεταβίβασης στον Όμιλο Alpha Bank ή σε τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξει η τράπεζα, τεσσάρων (4) ακινήτων του Ομίλου συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €30.005 χιλ. κατά την 31.12.2019.

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα θα μεταβιβαστούν στην περίπτωση αυτή στο τίμημα των €23.240 χιλ. έναντι οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού €23.685 χιλ. την 31.12.2019. Επιπρόσθετα η Εταιρεία θα καταβάλλει ποσό €1.685 χιλ. που αφορά ενεχυριασμένα μισθώματα, στον Όμιλο Alpha Bank, από τα χρηματικά διαθέσιμα, τα οποία ανέρχονται σε €2.103 χιλ. την 31.12.2019 που θα εξοφλούν την υφιστάμενη δανειακή οφειλή 31.12.2019 €445 χιλ. με τους τρέχοντες τόκους. Κατόπιν των ανωτέρω, ο Όμιλος εκτιμά ότι στην περίπτωση αυτή, θα είναι σε θέση να καλύψει το κεφάλαιο κίνησης για τις τρέχουσες δραστηριότητες για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες.

Παράλληλα, στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δε θα λάβει την αναφερόμενη παραπάνω χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους €13.800 χιλ., εκ των οποίων €1.800 χιλ. προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Ως εκ τούτου, παρά το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβίβαση των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank θα μειώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μέσω της αποπληρωμής και διαγραφής των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς τον Όμιλο Alpha Bank, ο Όμιλος θα απωλέσει το βασικό έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα, το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και επιπλέον δε θα ενισχυθεί κεφαλαιακά μέσω της χρηματοδότησης από την Alpha Bank (κατά την έκταση που αυτή προορίζεται για κεφάλαιο κίνησης). Η δραστηριότητα του Ομίλου περιορίζεται επιπλέον, στην εκμετάλλευση του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα, το οποίο δεν είναι μισθωμένο, και η οποία εκμετάλλευση τελεί υπό την προϋπόθεση της τήρησης της αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς την Eurobank. Η εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού θα αποτελεί τη μοναδική πηγή αναζήτησης δυνητικών μελλοντικών εσόδων για την Εταιρεία και τον Όμιλο, κατόπιν της εξάντλησης των ταμειακών διαθεσίμων ως ανωτέρω και την αδυναμία λήψης νέας χρηματοδότησης. Σημειώνεται ότι, εφόσον δεν τηρηθούν οι προϋποθέσεις αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς τη Eurobank, και δεδομένου ότι επί του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση υποθήκης το ακίνητο θα κατασχεθεί από την Eurobank και ο Όμιλος θα απωλέσει το μοναδικό του ακίνητο.

Επομένως, παρά την προβλεπόμενη χρηματοοικονομική αναδιάρθρωση από τη Συμφωνία Εξυγίανσης ως ανωτέρω, και την κάλυψη των αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης βραχυπρόθεσμα, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα η απώλεια του βασικού εσόδου από μισθώματα λόγω μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, η περιορισμένη επιχειρηματική δραστηριότητα και η αδυναμία λήψης της χρηματοδότησης από την Alpha Bank αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα, τη λειτουργία και τις προοπτικές του Ομίλου, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων του χωρίς να αποκλείεται η κήρυξη της Εταιρείας σε πτώχευση ή η θέση της σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης, με αποτέλεσμα όσοι έχουν επενδύσει σε κινητές αξίες εκδόσεως της Εταιρείας να κινδυνεύσουν να απωλέσουν την αξία της επένδυσής τους.

2.Η υλοποίησή της Συμφωνίας Εξυγίανσης, σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή, δεν αποτελεί επαρκή συνθήκη για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφορία. Τυχόν αδυναμία της Εταιρείας να προχωρήσει σε περαιτέρω ανάπτυξη και επέκταση των δραστηριοτήτων της αναμένεται να επηρεάσει δυσμενώς τις δραστηριότητες, την οικονομική κατάσταση και τις προοπτικές της

Βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, οι βασικοί άξονες αυτής όπως ρυθμίζονται και υλοποιούνται περιλαμβάνουν:

- την αποπληρωμή δανείων της Alpha Bank συνολικού ποσού €46.310 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019 €23.685 χιλ.),

- την αποπληρωμή δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου €778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: €910 χιλ.) μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού €960 χιλ. Το ποσό €180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης ποσού €778 χιλ. θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing, ενώ το υπόλοιπο ποσό οφειλής αναμένεται να διαγραφεί (βλ. παρακάτω),
- τη μεταβίβαση από την PASAL CYPRUS LTD των 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 έκαστη εκδόσεως της DORECO, στην Εθνική Τράπεζα ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, είναι σε εξέλιξη.
- στην Εθνική Leasing έχει επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και επιπλέον, θα αποπληρωθεί ποσό €180 χιλ.. Σημειώνεται ότι κατά την 31.12.2019 έχει πραγματοποιηθεί διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης,
- την αποπληρωμή € 255 χιλ. και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους € 4.928 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 4.928 χιλ.) για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ ,
- την αποπληρωμή για την Eurobank ποσού €1.350 χιλ., σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής στις 29.08.2020 (σε ένα έτος από την έκδοση της δικαστικής απόφασης επικύρωσης της Συμφωνίας Εξυγίανσης), ενώ οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβένεται και διαγράφεται.

Σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή, η STERNER STENHUS GREECE AB θα συμμετάσχει στην Αύξηση, καταβάλλοντας έως το ποσό των €10.000 χιλ. στην Εταιρεία σε μετρητά, εφόσον λάβει μέσω της Αύξησης μετοχές της Εταιρείας που αντιστοιχούν σε ποσοστό τουλάχιστον [55,86%] του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας (όπως αυτό θα διαμορφωθεί κατόπιν της Αύξησης). Επίσης, μετά την ολοκλήρωση της Αύξησης, εφόσον σε αυτήν συμμετάσχει η STERNER STENHUS GREECE AB, σύμφωνα με τον ανωτέρω περιορισμό, θα εκταμιευθεί προς την Εταιρεία δάνειο ύψους €13,8 εκατ. για την αποπληρωμή δανείων του Ομίλου Alpha Bank και τη χρηματοδότηση του κεφαλαίου κίνησης.

Κατόπιν υλοποίησης των ανωτέρω, συμπεριλαμβανομένης της μεταβίβασης τεσσάρων (4) ακινήτων στην Εθνική Τράπεζα και την Εθνική Leasing (συμπεριλαμβανομένου του εμπορικού κέντρου AthensHeart), και εφόσον λάβει χώρα εξόφληση των δανειακών υποχρεώσεων της Εταιρείας προς την Alpha Bank σύμφωνα με τους όρους της Σύμβασης Επενδυτή, το χαρτοφυλάκιο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου αναμένεται να περιοριστεί, σε πέντε (5) επενδυτικά ακίνητα, ως κατωτέρω:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Αξία 31.12.20 19 (ποσά σε € χιλ.)
1	27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PASAL DEVELOPMEN T	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη	20.750
2	Θερμαϊκού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	39.609	29.661	PASAL DEVELOPMEN T	Κενό	1.590
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	10.799	10.857	PASAL DEVELOPMEN T	Κενό	3.970
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ Α.Ε.	Κενό	3.695
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARVEN Α.Ε.	Κενό	1.050
			221.026	75.755			31.055

* Τυχόν αποκλίσεις στα σύνολα από το άθροισμα των επιμέρους μεγεθών οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις

Ακόμη όμως και στην περίπτωση της εκπλήρωσης των όρων της Σύμβασης Επενδυτή, ο Όμιλος θα έχει χαρτοφυλάκιο περιορισμένων ακινήτων προς διαχείριση και ανάπτυξη καθώς και περιορισμένες λειτουργικές ροές για να μπορέσει να υλοποιήσει την στρατηγική του – σημειώνεται ότι το βασικό έσοδο του Ομίλου προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ».

Για την υλοποίηση του στόχου για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων και την επίτευξη λειτουργικής κερδοφορίας ακόμα και στην περίπτωση υλοποίησης της Σύμβασης Επενδυτή, ενδέχεται η Εταιρεία να προχωρήσει σε νέα χρηματοδότηση ή/και νέα αύξηση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και συγχωνεύσεων με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων του Επενδυτή στην Ελλάδα, χωρίς να υπάρχει όμως βεβαιότητα ότι η Εταιρεία θα μπορέσει να εξεύρει τα απαιτούμενα κεφάλαια ή/και ακίνητα, ή αν θα είναι ευνοϊκοί οι όροι στην περίπτωση δανεισμού.

Η στρατηγική του Ομίλου είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων του υφιστάμενου χαρτοφυλακίου και στην απόκτηση νέων ακινήτων προς εκμετάλλευση. Ο στόχος του Ομίλου είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως σε τρεις τομείς (α) στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), (β) στον τομέα των γραφείων, και (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περίθαλψης τρίτης ηλικίας). Σημειώνεται ωστόσο, ότι ενδέχεται να απαιτηθεί χρόνος προκειμένου για να αποδώσουν θετικές λειτουργικές ταμειακές ροές οποιοσδήποτε νέες επενδύσεις (είτε επί υφιστάμενων είτε επί νέων ακινήτων).

Επομένως, παρά το γεγονός ότι η Εταιρεία υπέγραψε την από 29.03.2018 Συμφωνία Εξυγίανσης, όπως αυτή επικυρώθηκε από την υπ' αριθμόν 712/29.08.2019 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών και ισχύει, δεν μπορεί να παρασχεθεί διαβεβαίωση ότι η υλοποίησή της θα είναι επαρκής συνθήκη σε συνδυασμό με την Σύμβαση Επενδυτή για να επανέλθει η Εταιρεία και ο Όμιλος σε κερδοφόρο λειτουργία.

γ) Πιστωτικός κίνδυνος

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

δ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

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

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

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

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

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	2019	2018	2019	2018
Συνολικός Δανεισμός	25.040	134.189	25.040	74.280
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	2.103	1.129	2.102	1.051
Καθαρό χρέος	22.937	133.060	22.938	73.229
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055	77.509	26.310	37.154
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	3	63	3	13
Άυλα πάγια	0	1	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	0	0	25	376
Σύνολο επενδύσεων	31.058	77.573	26.338	37.543
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	73,9%	171,5%	87,1%	195,1%

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2020

Η Εταιρεία μετά την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης με τον νέο Επενδυτή θα έχει την δυνατότητα ανάπτυξης και σκοπεύει να αξιοποιήσει τα ακίνητα τα οποία θα παραμείνουν στο χαρτοφυλάκιο της. Συγκεκριμένα το ακίνητο αποθηκών στην Ελευσίνα με δεδομένα τα έσοδα (μισθώνεται στην εταιρεία ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ ΑΕ), θα αναχρηματοδοτηθεί με ευνοϊκότερους όρους από αυτούς που είχε μέχρι σήμερα. Προβλέπεται η έκδοση ομολογιακού δανείου ύψους 13,8 εκ., το οποίο θα καλυφθεί 100% από την Alpha Bank για το οποίο υπάρχει έγκριση στις 09/04/2020 και, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή δανεισμού ύψους 12 εκ. ευρώ ενώ το υπόλοιπο ποσό των 1,8 εκ. ευρώ θα χρησιμοποιηθεί για κεφάλαιο κίνησης της εταιρείας. Τα υπόλοιπα 4 ακίνητα που θα παραμείνουν στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας θα είναι ελεύθερα βαρών. Τα σχέδια της Εταιρείας για την αξιοποίηση και την ανάπτυξη των συγκεκριμένων ακινήτων είναι τα εξής: (α) στο οικόπεδο στο Λαύριο θα μελετηθεί μικτή οικιστική και εμπορική ανάπτυξη ακινήτων με δεδομένη την υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 25.000 τετραγωνικών μέτρων (β) στο οικόπεδο της Χαλκίδας εμβαδού 81 στρεμμάτων, η εταιρεία σκοπεύει να αναπτύξει εμπορικά ακίνητα με υφιστάμενη δυνατότητα ανέγερσης κτισμάτων 16.500 τετραγωνικών μέτρων (γ) το ακίνητο στον Βοτανικό διαθέτει υφιστάμενες κτισμένες εγκαταστάσεις 10.857 τετραγωνικών μέτρων και θα αξιοποιηθεί προσωρινά σαν αποθηκευτικός

χώρος προς ενοίκιαση ενώ η χρήση του θα επανεξεταστεί σε συνδυασμό με τις προβλεπόμενες αναπτύξεις του Δήμου Αθηναίων και αθλητικών εγκαταστάσεων στην περιοχή (δ) οι κτιριακές εγκαταστάσεις 29.661 τετραγωνικών μέτρων στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης θα αξιοποιηθούν για χρήση αποθηκών (logistics) σε συνδυασμό με εμπορικές χρήσεις (big box).

Ο στόχος της Εταιρείας είναι να ενισχύσει το χαρτοφυλάκιο των ακινήτων κυρίως σε τρεις τομείς (α) στον τομέα της εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics) (β) στον τομέα των γραφείων (γ) σε κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα ιδιαίτερα στον χώρο της εκπαίδευσης και της υγειονομικής περίθαλψης (όπως σχολεία, νοσοκομεία, διαγνωστικά κέντρα, χώρους περιθαλψής τρίτης ηλικίας). Για την υλοποίηση των στόχων η Εταιρεία θα εξετάσει το ενδεχόμενο νέας αύξησης μετοχικού Κεφαλαίου με μετρητά ή/και εισφορές ακινήτων από τρίτους επενδυτές και συγχωνεύσεων με υφιστάμενες εταιρείες ακινήτων συμπεριλαμβανομένων επενδύσεων στην Ελλάδα της εταιρείας STERNER STENHUS GREECE AB.

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρείας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2019 αναφέρονται στην σημείωση 6.33 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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 .

7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ

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 ανθρώπινων 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 αποουσιών. 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.

8. ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν κατέχουν ίδιες μετοχές ούτε έχει ληφθεί οιαδήποτε απόφαση από αρμόδιο όργανο σχετικά με την απόκτηση ιδίων μετοχών εκ μέρους τους.

9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Η Εταιρεία και οι θυγατρικές της δεν πραγματοποίησαν δαπάνες ή επενδύσεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2019.

10. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

α. **Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης:** Η εταιρία μέχρι την δημοσίευση του Ν. 3873/2010, εφαρμόζε τις αρχές εταιρικής διακυβέρνησης κυρίως μέσω της υιοθέτησης υποχρεωτικών κανόνων που ορίζονταν από την σχετική νομοθεσία που επέβαλε την συμμετοχή μη εκτελεστικών και ανεξάρτητων μη εκτελεστικών μελών στο διοικητικό συμβούλιο των εισηγμένων εταιριών, την υιοθέτηση κανονισμού λειτουργίας και την

δημιουργία και λειτουργία μονάδας εσωτερικού ελέγχου, (Ν.3016/2002 όπως ισχύει) καθώς και την σύσταση επιτροπής ελέγχου (Ν.3693/2008 όπως ισχύει).

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

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

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

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

Οι συγκεκριμένες αποκλίσεις είναι οι εξής:

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

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

Μέρος Β - Εσωτερικός έλεγχος

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

Κύρια χαρακτηριστικά του συστήματος εσωτερικού ελέγχου.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Δικαίωμα μερίσματος:

- 1. Το ελάχιστο μέρισμα υπολογίζεται επί των καθαρών κερδών, ύστερα από αφαίρεση της κράτησης για σχηματισμό τακτικού αποθεματικού, των ζημιών προηγούμενων χρήσεων και των λοιπών πιστωτικών κονδυλίων της κατάστασης αποτελεσμάτων, που δεν προέρχονται από πραγματοποιημένα κέρδη.
- 2. Το ελάχιστο μέρισμα ορίζεται σε ποσοστό τριάντα πέντε τοις εκατό (35%) των καθαρών κερδών μετά τις μειώσεις της παραγράφου 1 και καταβάλλεται σε μετρητά. Με απόφαση της γενικής συνέλευσης που λαμβάνεται με αυξημένη απαρτία και πλειοψηφία μπορεί να μειωθεί το ως άνω ποσοστό, όχι όμως κάτω του δέκα τοις εκατό

(10%). Μη διανομή του ελάχιστου μερίσματος επιτρέπεται μόνο με απόφαση της γενικής συνέλευσης, που λαμβάνεται με την αυξημένη απαρτία των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 130 Ν.4548/2018 και πλειοψηφία ογδόντα τοις εκατό (80%) του εκπροσωπούμενου στη συνέλευση κεφαλαίου.

Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρεία μητρώο μετόχων κατά την ημερομηνία προσδιορισμού δικαιούχων μερίσματος. Το μέρισμα καταβάλλεται στο μέτοχο εντός δύο μηνών από την ημερομηνία της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης που ενέκρινε τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Ο τρόπος και ο τόπος καταβολής ανακοινώνεται μέσω του Τύπου.

Το δικαίωμα είσπραξης του μερίσματος παραγράφεται και το αντίστοιχο ποσό περιέρχεται στο Δημόσιο μετά την παρέλευση 5 ετών από το τέλος του έτους, κατά το οποίο ενέκρινε τη διανομή του η Γενική Συνέλευση.

Δικαίωμα προτίμησης σε κάθε αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.

Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας.

Δικαίωμα συμμετοχής στη Γενική Συνέλευση, το οποίο εξειδικεύεται στα επιμέρους δικαιώματα: νομιμοποίησης, παρουσίας, συμμετοχής στις συζητήσεις, υποβολής προτάσεων σε θέματα της ημερήσιας διάταξης, καταχώρησης των απόψεων στα πρακτικά και ψήφου. Η κάθε μετοχή έχει το δικαίωμα μίας ψήφου.

Δικαίωμα ανάληψης της εισφοράς κατά την εκκαθάριση ή, αντίστοιχα, της απόσβεσης κεφαλαίου που αντιστοιχεί στη μετοχή, εφόσον αυτό αποφασισθεί από τη Γενική Συνέλευση.

Η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

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

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

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

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

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

Το σημερινό Δ.Σ. της εταιρείας έχει εκλεγεί από την έκτακτη γενική συνέλευση των μετόχων της 9/1/2020 με δετή θητεία και ανασυγκροτήθηκε σε σώμα με την από 10.1.2020 απόφασή του.

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

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

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

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

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

Η τρέχουσα σύνθεση του ΔΣ της PASAL είναι η εξής:

Όνοματεπώνυμο	Θέση στο Διοικητικό Συμβούλιο	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Σωτήριος Θεοδωρίδης του Κωνσταντίνου	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα
Κωνσταντίνος Μαρκάζος του Αλεξίου	Αντιπρόεδρος	Εκτελεστικό Μέλος	Δορυλαίου 10-12, Αθήνα,
Θεόδωρος Αποστολίδης του Αναστασίου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Πλάτωνος 4, Μαρούσι Αττικής
Αικατερίνη Λοΐζου του Ευαγγέλου	Μέλος	Ανεξάρτητο μη Εκτελεστικό Μέλος	Θερμοπυλών 15, Κηφισιά
Παναγιώτα Παπαναστασίου του Νικολάου	Μέλος	Μη Εκτελεστικό Μέλος	Αμαρυλλίδος 45, Ψυχικό

- 1. Επιτροπή ελέγχου:** Με την από 18.07.2018 απόφαση της Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας εξελέγη η παρακάτω Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας:

Όνοματεπώνυμο	Θέση	Ιδιότητα	Επαγγελματική Διεύθυνση
Θεόδωρος Αποστολίδης του Αναστασίου	Ανεξάρτητο εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	μη Πρόεδρος	Πλάτωνος 4, Μαρούσι Αττικής
Τρομπούκης Παναγιώτης του Κωσταντίνου	Ανεξάρτητο εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	μη Μέλος	Λ. Κηφισίας 58, Μαρούσι Αττικής
Παναγιώτα Παπαναστασίου του Νικολάου	Μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.	Μέλος	Αμαρυλλίδος 45, Ψυχικό

Κατόπιν παραίτησης του κ. Παναγιώτη Τρομπούκη, η Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας της 09.01.2020, εξέλεξε στη θέση του την κ. Αικατερίνη Λοΐζου ως μέλος.

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

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

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

Δεν υπάρχουν συναλλαγές, πράξεις, συμβάσεις ή άλλοι διακανονισμοί των εταιρειών του ομίλου, οι οποίοι δεν αναφέρονται στις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019.

12. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Στις 16 Μαρτίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο , εκπροσωπώντας την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «Dogeco ATEBE». Η μεταβίβαση των ως άνω μετοχών θα λάβει χώρα δυνάμει όρου της συμφωνίας εξυγίανσης της «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», που επικυρώθηκε με την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Στις 13 Απριλίου 2020 η Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος γνωστοποίησε στη Εταιρεία , σε εκτέλεση όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αρ. 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και κατόπιν της από 13.04.2020 απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, απαλλάσσει την Εταιρεία από την υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55.000 χιλ. για τη σύμβαση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία της DORECO SA.

Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank η οποία αναμένεται να εκταμιευθεί αμέσως μετά την ολοκλήρωση αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου

Στις 13 Απριλίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL DEVELOPMENT SA», και τη θυγατρική εταιρεία «ΕΜΕΛ ΑΕ», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των οικοπέδων της Εταιρείας προς την Τράπεζα που αναφέρονται την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Συνέπειες του κορωνοϊού (Covid-19) στον Όμιλο και τη Εταιρεία

Θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση. Είναι ακόμη πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση, καθώς δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας. Ενδέχεται να ακυρωθεί η πρόοδος που είχε καταγραφεί στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια. Θα ανασταλούν αγοραπωλησίες και πιθανόν θα ακυρωθούν προγραμματισμένες επενδύσεις λόγω αύξησης του ρίσκου. Οι κλάδοι των ακινήτων που πληγούν περισσότερο είναι τα εμπορικά καταστήματα τα malls και τα ξενοδοχεία. Όπως αναφέρει η τελευταία έκθεση (19.3.2020) του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, «δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Σε κάθε περίπτωση, η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας».

Το βασικό της έσοδο Εταιρείας προέρχεται από ενοίκια αποθηκών (logistics) με μισθωτή την αλυσίδα ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ και δεν προβλέπεται μείωση εσόδων. Η εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης η οποία επικυρώθηκε στις 29.8.2019 έχει σχεδόν ολοκληρωθεί και η διαδικασία Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου συνεχίζονται παρά την μικρή καθυστέρηση λόγω των γεγονότων του κορωνοϊού. Ταυτόχρονα η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του προσωπικού της (όπως τηλεργασίας) και ακολουθεί τις κρατικές οδηγίες.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΓΧΑ).

13. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 02.12.2019 ανερχόταν σε € 7.483.970, διαιρούμενο σε 14.967.940 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Οι μετοχές της Εταιρείας είναι, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Ν. 4548/2018 και το καταστατικό της εταιρείας όπως ισχύουν.

Με απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας που έλαβε χώρα στις 02.12.2019:

α) αυξήθηκε η ονομαστική αξία κάθε μετοχής της Εταιρείας από € 0,50 σε € 4,00 με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών.

β) μειώθηκε το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά ποσό €6.548.472, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας εκάστης ονομαστικής κοινής μετοχής από €4,00 σε €0,50, με σκοπό την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον, και κατά ποσό €2,00 λόγω στρωγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν της υπό (α) αύξησης της ονομαστικής αξίας των μετοχών.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €935.496, διαιρούμενο σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Η παραπάνω μείωση του μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 22311/ 25/02/2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. την 25/02/2020.

Επιπλέον, κατά την ίδια ως άνω από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, και με δυνατότητα μερικής κάλυψης της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

Υπό την προϋπόθεση έγκρισης και πλήρους κάλυψης της Αύξησης, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση αυτής θα ανέρχεται στο ποσό των € 8.419.464 και θα διαιρείται σε 16.838.928 Κοινές Ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50, η κάθε μία.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω των ανωτέρω μεταβολών του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 22311/ 25-02-2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων (Γεν. Γραμματεία Εμπορίου και Προστασίας Καταναλωτή – Γενική

Δ/ση Αγοράς – Δ/ση Εταιρειών – Τμήμα Εποπτείας Εισηγμένων Α.Ε. και Αθλητικών Α.Ε.) (υπ' αρ. πρωτ.1888147 ανακοίνωση Γ.Ε.ΜΗ. και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2090227. Δεν υφίστανται μετοχές της Εταιρείας που δεν αντιπροσωπεύουν κεφάλαιο.

β. Περιορισμοί στη μεταβίβαση μετοχών της Εταιρείας

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

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

Την 31/12/2019, ο Σωτήριος Θεοδωρίδης Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της εταιρείας κατείχε ποσοστό 29,52% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, και ο Γεώργιος Θεοδωρίδης κατείχε ποσοστό 33,32%. Κανένα άλλο φυσικό ή νομικό πρόσωπο δεν κατείχε ποσοστό μεγαλύτερο του 5% του μετοχικού κεφαλαίου.

δ. Κάτοχοι κάθε είδους μετοχών που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου

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

ε. Περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου

Στο καταστατικό της Εταιρείας δεν προβλέπονται περιορισμοί στο δικαίωμα ψήφου.

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

Δεν είναι γνωστή στην Εταιρεία η ύπαρξη συμφωνιών μεταξύ των μετόχων της, οι οποίες συνεπάγονται περιορισμούς στη μεταβίβαση των μετοχών της ή στην άσκηση των δικαιωμάτων ψήφου που απορρέουν από αυτές.

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

Οι κανόνες που προβλέπει το καταστατικό της Εταιρείας για το διορισμό και την αντικατάσταση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της και την τροποποίηση των διατάξεών του δεν διαφοροποιούνται από τα προβλεπόμενα στον Ν. 4548/2018.

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

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

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

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

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

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

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2020



Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Ελέγχου επί των Εταιρικών και Ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων** » (η Εταιρεία), οι οποίες αποτελούνται από την εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2019, τις εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της χρήσεως που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών και μεθόδων και λοιπές επεξηγηματικές πληροφορίες.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις παρουσιάζουν εύλογα, από κάθε ουσιώδη άποψη, την οικονομική θέση της εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων** » και της θυγατρικών αυτής (ο Όμιλος) κατά την 31^η Δεκεμβρίου 2019, τη χρηματοοικονομική τους επίδοση και τις ενοποιημένες ταμειακές τους ροές για τη χρήση που έληξε την ημερομηνία αυτή σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Βάση γνώμης

Διενεργήσαμε τον έλεγχό μας σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ) όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία. Οι ευθύνες μας, σύμφωνα με τα πρότυπα αυτά περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο της έκθεσής μας “Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων”. Είμαστε ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τις ενοποιούμενες θυγατρικές της καθ’ όλη τη διάρκεια του διορισμού μας σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών, όπως αυτός έχει ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και τις απαιτήσεις δεοντολογίας που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα και έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με τις απαιτήσεις της ισχύουσας νομοθεσίας και του προαναφερόμενου Κώδικα Δεοντολογίας. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση **2.2** « Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας» των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται: α) το θέμα ρευστότητας που αντιμετωπίζουν η Εταιρεία και ο Όμιλος, καθώς β) ότι η Εταιρεία υπέγραψε την από 29.03.2018 Συμφωνία Εξυγίανσης, όπως αυτή επικυρώθηκε από την υπ’ αριθμόν 712/29.08.2019 απόφαση του Πρωτοδικείου Αθηνών και γ) Σύμβαση με νέο Επενδυτή. Εάν οι όροι της Συμφωνίας Εξυγίανσης δεν τηρηθούν από την Εταιρεία και τον Όμιλο και δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση με τον Επενδυτή, προκύπτει ουσιώδης αβεβαιότητα ως προς τη δυνατότητα συνέχισης της δραστηριότητας της Εταιρείας και του του Ομίλου. Στη γνώμη μας δεν διατυπώνεται επιφύλαξη σε σχέση με το θέμα αυτό.

Σημαντικότερα θέματα ελέγχου

Τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου είναι εκείνα τα θέματα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της ελεγχόμενης χρήσεως. Τα θέματα αυτά και οι σχετιζόμενοι κίνδυνοι ουσιώδους ανακρίβειας αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη για τα θέματα αυτά. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στην παράγραφο της έκθεσης μας “Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση δραστηριότητας”, έχουμε διαπιστώσει ότι τα θέματα που περιγράφονται κατωτέρω είναι τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου που πρέπει να γνωστοποιούνται στην έκθεσή μας.

Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου
<p>1. Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων σε Όμιλο και Εταιρεία</p> <p>Οι επενδύσεις σε ακίνητα περιλαμβάνουν ιδιότητα οικόπεδα ,ιδιότητα κτίρια τα οποία κατέχονται για μακροχρόνιες εκμισθώσεις ή για κεφαλαιουχικά κέρδη ,και ακίνητα για μελλοντική ανάπτυξη. Την 31.12.2019 η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα για τον Όμιλο και την Εταιρείας ανέρχονται σε € 31.055 χιλ. και 26.310 χιλ. αντίστοιχα(€ 77.508 και 37.154 αντίστοιχα κατά την 31.12.2018) και καθορίστηκε από τη Διοίκηση βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών. Για τα εν λόγω ακίνητα, στην τρέχουσα περίοδο αναγνωρίστηκαν ζημίες από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία , € 5.605 χιλ. και 1.970 χιλ. αντίστοιχα, που καταχωρήθηκαν στα αποτελέσματα της χρήσης. Η σημαντική αξία που αντιπροσωπεύουν, για τον Όμιλο και την Εταιρεία, ως ποσοστό επί του συνόλου των περιουσιακών στοιχείων(περίπου 48,5% και 81,9 % αντίστοιχα) , καθιστούν την αποτίμηση αυτών ένα από τα σημαντικότερα θέματα του ελέγχου. Το θέμα αυτό αναλύεται στη Σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Αξιολόγηση της ανεξαρτησίας, της αντικειμενικότητας, της καταλληλότητας, της επάρκειας των προσόντων και της ικανότητας των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων κατά την 31.12.2019. • Αξιολόγηση της καταλληλότητας της μεθόδου εκτίμησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου σε σχέση με τις αποδεκτές μεθόδους εκτίμησης της εύλογης αξίας, λαμβάνοντας υπόψη τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου. • Αξιολόγηση του εύλογου των παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών που χρησιμοποιήθηκαν από τη Διοίκηση με ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες και με βάση τις γνώσεις μας για το κλάδο των ακινήτων. • Ελέγξαμε ,σε δειγματοληπτική βάση ,την ακρίβεια και τη συνάφεια των δεδομένων που χρησιμοποιήθηκαν στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών. Τα δεδομένα αυτά αφορούν κυρίως πληροφορίες αναφορικά με τις μισθώσεις των ακινήτων, τα μελλοντικά μισθώματα ,το προεξοφλητικό επιτόκιο, καθώς και άλλα δεδομένα που περιλαμβάνονται στις εκθέσεις αποτίμησης. • Έλεγχο των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

<p>2. Απεικόνιση της συμφωνίας Εξυγίανσης στις Οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας</p>	
<p>Την 29.08.2019 έγινε η επικύρωση της συμφωνίας Εξυγίανσης της Εταιρείας από το Πρωτοδικείο Αθηνών</p> <p>Από τη εφαρμογή της Συμφωνίας προέκυψε κέρδος από την διαγραφή των υποχρεώσεων της Εταιρείας που ανέρχεται σε € 47 εκατ. , και από την υλοποίηση της σε συνδυασμό με την σύμβαση με τον Επενδυτή εξαρτάται η κάλυψη του ελλείμματος κεφαλαίου κίνησης του Ομίλου και της Εταιρείας.</p> <p>Δεδομένης της σημαντικότητας των εν λόγω κονδυλίων και της πολυπλοκότητας των συναλλαγών θεωρούμε την Απεικόνιση της συμφωνίας Εξυγίανσης στις Οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ως ένα εκ των σημαντικότερων θεμάτων ελέγχου.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται στις Σημειώσεις 2.2 , 2.11.6.11α'6.11β και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Έγιναν συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και αξιολογήσαμε την εκτίμηση ,το χρονοδιάγραμμα και τα συμπεράσματα της σχετικά με την εφαρμογή της συμφωνίας Εξυγίανσης και της σύμβασης με τον Επενδυτή. • Αποστολή απευθείας επιβεβαιωτικών επιστολών προς τις Τράπεζες και πιστωτές για επαληθεύσεις των υπολοίπων στην ημερομηνία των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. • Έγινε έλεγχος των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης τους στα λογιστικά βιβλία της Εταιρείας και του Ομίλου με βάση το ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 5. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στις σημειώσεις 2.2,2.11.6.11α,6.11β και 6.29 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Άλλες πληροφορίες

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, για την οποία γίνεται σχετική αναφορά στην «Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων» και στις Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά δεν περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελέγχου επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφράζουμε με τη γνώμη αυτή οποιασδήποτε μορφής συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών. Σε σχέση με τον έλεγχό μας επί των εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να αναγνώσουμε τις άλλες πληροφορίες και, με τον τρόπο αυτό, να εξετάσουμε εάν οι άλλες πληροφορίες είναι ουσιαστικά ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιαστικά εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιαστικό σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε τίποτα να αναφέρουμε σχετικά με το θέμα αυτό.

Ευθύνες της διοίκησης και των υπευθύνων για τη διακυβέρνηση επί των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και εύλογη παρουσίαση των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που η διοίκηση καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιαστικό σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την αξιολόγηση της ικανότητας της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός και εάν η διοίκηση είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει την Εταιρεία και τον Όμιλο ή να διακόψει τη δραστηριότητά τους ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προχωρήσει σ' αυτές τις ενέργειες.

Η Επιτροπή Ελέγχου (άρθ. 44 ν.4449/2017) της Εταιρείας έχει την ευθύνη εποπτείας της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς της Εταιρείας και του Ομίλου.

Ευθύνες ελεγκτή για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι στόχοι μας είναι να αποκτήσουμε εύλογη διασφάλιση για το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, στο σύνολο τους, είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος και να εκδώσουμε έκθεση ελεγκτή, η οποία περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Η εύλογη διασφάλιση συνιστά διασφάλιση υψηλού επιπέδου, αλλά δεν είναι εγγύηση ότι ο έλεγχος που διενεργείται σύμφωνα με τα ΔΠΕ, όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, θα εντοπίζει πάντα ένα ουσιώδες σφάλμα, όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν από απάτη ή από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη όταν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμένεται ότι θα επηρέαζαν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών, που λαμβάνονται με βάση αυτές τις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ως καθήκον του ελέγχου, σύμφωνα με τα ΔΠΕ όπως αυτά έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Εντοπίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους ουσιώδους σφάλματος στις εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις, που οφείλεται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζοντας και διενεργώντας ελεγκτικές διαδικασίες που ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και αποκτούμε ελεγκτικά τεκμήρια που είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για την γνώμη μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ουσιώδους σφάλματος που οφείλεται σε απάτη είναι υψηλότερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, καθώς η απάτη μπορεί να εμπεριέχει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς διαβεβαιώσεις ή παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με τον έλεγχο, με σκοπό το σχεδιασμό ελεγκτικών διαδικασιών κατάλληλων για τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την διατύπωση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας και του Ομίλου.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών αρχών και μεθόδων που χρησιμοποιήθηκαν και το εύλογο των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από τη Διοίκηση.
- Αποφαινόμαστε για την καταλληλότητα της χρήσης από τη διοίκηση της λογιστικής βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα ως προς την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επιστήσουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων ή εάν αυτές οι γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα η Εταιρεία και ο Όμιλος να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, τη δομή και το περιεχόμενο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, καθώς και το κατά πόσο οι εταιρικές και ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις απεικονίζουν τις υποκείμενες συναλλαγές και τα γεγονότα με τρόπο που επιτυγχάνεται η εύλογη παρουσίαση.
- Συλλέγουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με την χρηματοοικονομική πληροφόρηση των οντοτήτων ή των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Ομίλου για την έκφραση γνώμης επί των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, την επίβλεψη και την εκτέλεση του ελέγχου της Εταιρείας και των θυγατρικών της. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, το σχεδιαζόμενο εύρος και το χρονοδιάγραμμα του ελέγχου, καθώς και σημαντικά ευρήματα του ελέγχου, συμπεριλαμβανομένων όποιων σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου εντοπίζουμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επιπλέον, δηλώνουμε προς τους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας περί ανεξαρτησίας και γνωστοποιούμε προς αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και τα σχετικά μέτρα προστασίας, όπου συντρέχει περίπτωση.

Από τα θέματα που γνωστοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για τη διακυβέρνηση, καθορίζουμε τα θέματα εκείνα που ήταν εξέχουσας σημασίας για τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και ως εκ τούτου αποτελούν τα σημαντικότερα θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

1. Έκθεση Διαχείρισης Διοικητικού Συμβουλίου

Λαμβάνοντας υπόψη ότι η διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση της Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και της Δήλωσης Εταιρικής Διακυβέρνησης που περιλαμβάνεται στην έκθεση αυτή, κατ' εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 5 του άρθρου 2 του Ν. 4336/2015 (μέρος Β), σημειώνουμε ότι:

- α) Στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου περιλαμβάνεται δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης, η οποία παρέχει τα πληροφοριακά στοιχεία που ορίζονται στο άρθρο 152 του Ν. 4548/2018.
- β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 150 και 153 και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 152 του Ν. 4548/2018 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως που έληξε την 31/12/2019
- γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία «**PASAL Ανώνυμος Εταιρεία Αναπτύξεως Ακινήτων**» και το περιβάλλον της, δεν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού της Συμβουλίου”.

2. Συμπληρωματική Έκθεση προς την Επιτροπή Ελέγχου

Η γνώμη μας επί των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπής με τη Συμπληρωματική Έκθεσή μας προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας, που προβλέπεται από το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δεν παρείχαμε στην Εταιρεία και τις θυγατρικές της μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014

4. Διορισμός Ελεγκτή

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως Ορκωτοί Ελεγκτές Λογιστές της Εταιρείας με την από 30/06/2003 απόφαση της ετήσιας τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων. Έκτοτε ο διορισμός μας έχει αδιαλείπτως ανανεωθεί για μια συνολική περίοδο 16 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Αθήνα, 26 Μαΐου 2020
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝ. ΤΣΙΩΛΗΣ

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161

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

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
Σημείωση	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	31.055.000,00	77.508.714,00	26.310.000,00	37.154.440,00
Ενοίκια Πάγια Στοιχεία	6.2	2.773,00	63.133,96	2.773,00	13.405,69
Δικαιώματα χρήσης παγίων	6.3	0,00		0,00	
Άυλα πάγια	6.4	0,14	833,90	0,14	0,14
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.5	0,00	0,00	25.001,00	376.189,05
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.18	334.300,79	0,00	403.091,65	0,00
Αξίογραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων	6.6	0,00	53.452,20	0,00	10.939,20
Λοιπές απαιτήσεις		2.140,20	21.811,20	2.140,20	11.611,20
		31.394.214,13	77.647.945,26	26.743.005,99	37.566.585,28
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απιτήσεις	6.7		734.627,60		56.002,73
Αποθέματα		0,00	258.201,58		
Λοιπές απαιτήσεις	6.8	358.675,60	482.836,74	2.275.018,99	2.418.278,40
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων		0,00	0,00	0,00	0,00
Δεσμευμένες καταθέσεις	6.9	1.685.466,88		1.685.466,88	
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.10	417.307,53	1.128.611,51	416.517,62	1.050.899,75
		2.461.450,01	2.604.277,43	4.377.003,49	3.525.180,88
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	6.11α	30.059.537,27		974.630,00	
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		63.915.201,41	80.252.222,69	32.094.639,48	41.091.766,16
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.12	935.496,00	7.483.970,00	935.496,00	7.483.970,00
Υπέρ το έρπιο	6.13	19.455.253,94	19.633.339,09	19.481.334,85	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά	6.14	46.086.649,76	5.897.290,19	44.960.651,32	4.771.291,75
Αποτελέσματα εις νέο	6.15	-86.027.062,76	-98.605.579,87	-61.728.118,00	-71.517.186,54
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής		-19.549.663,05	-65.590.980,59	3.649.364,17	-39.602.504,79
Μη ελεγχουσες συμμετοχές		274.039,96	380.855,89		
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων		-19.275.623,09	-65.210.124,70	3.649.364,17	-39.602.504,79
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	6.16	1.083.599,17	14.286.527,51	1.083.599,17	14.286.527,51
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	6.17		5.513.045,53		5.513.045,53
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.18	0,00	3.083.727,68	0,00	886.426,96
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.19	695.000,00	180.094,50	695.000,00	102.596,00
Προβλέψεις	6.20	948.578,26	182.576,10	848.578,26	148.578,26
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.21	247.988,00	424.938,84	247.988,00	220.500,01
		2.975.165,43	23.670.910,16	2.875.165,43	21.157.674,27
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.22	115.894,54	2.035.843,17	115.894,54	60.143,50
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.16	23.956.327,41	113.835.269,78	23.956.327,41	53.926.115,39
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	6.17		554.215,02		554.215,02
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.23	417.194,30	5.366.109,26	407.736,28	4.996.122,77
		24.489.416,25	121.791.437,23	24.479.958,23	59.536.596,68
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	6.11β	55.726.242,82		1.090.151,65	
Σύνολο υποχρεώσεων		83.190.824,50	145.462.347,39	28.445.275,31	80.694.270,95
Σύνολο Ίδιων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων		63.915.201,41	80.252.222,69	32.094.639,48	41.091.766,16

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

ποσά εκφρασμένα σε €	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
		1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.24	1.567.545,88	1.527.627,89	1.567.545,88	1.527.627,89
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		73.954,74	170.506,14	73.954,74	170.506,14
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	-5.605.000,00	-1.970.000,00	-2.550.000,00	-170.000,00
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.25	-946.730,99	-305.144,59	-946.730,99	-305.144,59
Αποσβέσεις ενσώματων και αυλών παγίων		-6.837,07	-25.099,28	-6.837,07	-25.099,28
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.26	-1.319.163,14	-572.797,47	-1.243.633,23	-555.535,12
Άλλα έσοδα	6.27	214.303,48	21.138,89	58.695,84	61.138,73
Λειτουργικά κέρδη		-6.021.927,10	-1.153.768,42	-3.047.004,83	703.493,77
Έσοδα από τόκους		1,13	0,18	1,04	0,18
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.28	-1.420.303,04	-2.169.703,79	-1.420.286,92	-2.169.063,79
Κέρδη συνήθων εργασιών		-7.442.229,01	-3.323.472,03	-4.467.290,71	-1.465.569,84
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	6.29	46.945.011,83		46.945.011,83	
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.6	5.639,38	0,00	1.496,27	0,00
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων		30.942,06	0,00	31.132,06	0,00
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.6	-44.320,05	0,00	-9.337,20	0,00
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	6.5	0,00	0,00	-360.576,75	-4.155.000,00
Κέρδη προ φόρων		39.495.044,21	-3.323.472,03	42.140.435,50	-5.620.569,84
Φόρος εισοδήματος	6.30	2.214.578,47	450.930,16	1.289.518,61	-237.955,17
Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		41.709.622,68	-2.872.541,87	43.429.954,11	-5.858.525,01
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	6.11	4.402.964,07	-3.748.461,14	0,00	
Κέρδη χρήσης		46.112.586,75	-6.621.003,01	43.429.954,11	-5.858.525,01

Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης

Ποσά που δεν αναζητούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων

-Διαφορές αποτιμήσεως αξιογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία	0,00	-35.634,80	0,00	-7.292,80
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	0,00	-35.634,80	0,00	-7.292,80
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	46.112.586,75	-6.656.637,81	43.429.954,11	-5.865.817,81

Κέρδος μετά φόρου χρήσης

Αποδιδόμενο σε:

Ιδιοκτήτες της μητρικής

Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.816.438,61	-2.744.635,74	43.429.954,11	-5.858.525,01
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	4.402.964,07	-3.748.461,14	0,00	0,00

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-106.815,92	-127.906,13		
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες				

Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης αποδιδόμενα σε:
Ιδιοκτήτες της μητρικής

Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.816.438,61	-2.777.093,39	43.429.954,11	-5.865.817,81
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	4.402.964,07	-3.748.461,14	0,00	0,00

Μη ελέγχουσες συμμετοχές

Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-106.815,92	-131.083,28		
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες				

Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Βασικά -μειωμένα σε ευρώ	6.31	22,3499	-1,4669	23,2123	-3,1312
--------------------------	------	---------	---------	---------	---------

Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες

Βασικά -μειωμένα σε ευρώ	6.31	2,3533	-2,0035	0,0000	0,0000
--------------------------	------	--------	---------	--------	--------

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΟΜΙΛΟΥ

Ποσά εκφρασμένα σε €	ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ								
	Σημείωση	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθέσιμα προς Πώληση-Αποθεματικό εulόγων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων 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
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης									
Διαφορές αποτιμήσεως αξιολογούμενα σε εύλογη αξία						-32.457,65	-32.457,65	-3.177,15	-35.634,80
- Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)						0,00	0,00		0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00	0,00	0,00	-32.457,65	-32.457,65	-3.177,15	-35.634,80
- Αποτέλεσμα χρήσης						-6.493.096,88	-6.493.096,88	-127.906,13	-6.621.003,01
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		0,00	0,00	0,00	0,00	-6.525.554,53	-6.525.554,53	-131.083,28	-6.656.637,81
Υπόλοιπα 31/12/2018		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
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
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης									
Διαφορές αποτιμήσεως αξιολογούμενα σε εύλογη αξία							0,00		0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Αποτέλεσμα χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες						41.816.438,61	41.816.438,61	-106.815,92	41.709.622,69
- Αποτέλεσμα χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες						4.402.964,07	4.402.964,07		4.402.964,07
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		0,00	0,00	0,00	0,00	46.219.402,68	46.219.402,68	-106.815,92	46.112.586,76
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.13		-178.085,15			-178.085,15			-178.085,15
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	6.12	-6.548.474,00				6.548.474,00	0,00		0,00
-Οφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	6.14			40.189.359,57		-40.189.359,57			0,00
Υπόλοιπα 31/12/2019		935.496,00	19.455.253,94	46.086.649,76	0,00	-86.027.062,76	-19.549.663,06	274.039,97	-19.275.623,09

I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Ποσά εκφρασμένα σε €	ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ					
	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθέσιμα προς Πώληση-Αποθεματικό εulόγων 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
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
Μεταβολές Ιδίων κεφαλαίων χρήσης						
Διαφορές αποτιμήσεως αξιολογούμενα σε εύλογη αξία					-7.292,80	-7.292,80
-Ανασύνταξη στα αποτελέσματα χρήσης						0,00
- Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)						0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00	0,00	0,00	-7.292,80
- Αποτέλεσμα χρήσης					-5.858.525,01	-5.858.525,01
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		0,00	0,00	0,00	0,00	-5.865.817,81
Υπόλοιπα 31/12/2018	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	0,00	-71.517.186,54	-39.602.504,79
Υπόλοιπα 01/01/2019	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 χρήσης						
Διαφορές αποτιμήσεως αξιολογούμενα σε εύλογη αξία						0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης μετά από φόρους		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Αποτέλεσμα χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες					43.429.954,11	43.429.954,11
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		0,00	0,00	0,00	0,00	43.429.954,11
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	6.13		-178.085,15			-178.085,15
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου	6.12	-6.548.474,00			6.548.474,00	0,00
-Οφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	6.14			40.189.359,57	-40.189.359,57	0,00
Υπόλοιπα 31/12/2019	935.496,00	19.481.334,85	44.960.651,32	0,00	-61.728.118,00	3.649.364,17

V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε €	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2018
Λειτουργικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων	39.495.044,21	-3.323.472,03	42.140.435,50	-5.620.569,84
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	6.837,07	25.099,28	6.837,07	25.099,28
Προβλέψεις	1.392.404,00	8.230,00	1.292.404,00	8.230,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	5.612.737,48	2.009.460,33	2.887.284,58	4.322.000,06
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	6.29	-46.945.011,83	-46.945.011,83	
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.420.303,04	2.169.703,79	1.420.286,92	2.169.063,79
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		0,00		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	259.457,38	-295.468,98	208.733,14	-296.339,59
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-240.850,24	-100.821,98	3.313,87	-109.989,64
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-641,62	-2.173,70	-625,50	-1.533,70
Καταβεβλημένοι φόροι	-79,00	-350,00	0,00	0,00
Λειτουργικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	6.11α,β	-549.229,30	126.775,72	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	450.971,19	616.982,43	1.013.657,75	495.960,36
Επενδυτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων		0,00		0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-3.349,41	40.000,00	-3.349,41	0,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων και λοιπών επενδύσεων	52.949,21	-37.000,00	41.375,37	3.000,00
Τόκοι εισπραχθέντες	1,13	0,18	1,04	0,18
Μερίσματα εισπραχθέντα		0,00		0,00
Επενδυτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	6.11α,β	-76.142,33	-18.089,68	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-26.541,40	-15.089,50	38.027,00	3.000,18
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου		6.189,05	-	-
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	0,00	0,00		0,00
Εξοφλήσεις δανείων		-424.550,22		-424.550,22
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	-600,00	0,00	-600,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα		0,00		0,00
Μείωση / (αύξηση) Δεσμιωμένων καταθέσεων	6.9	-1.685.466,88	-1.685.466,88	
Χρηματοδοτικές ροές από διακοπείσες δραστηριότητες	6.11α,β	589.961,67	-83.640,22	
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	-1.096.105,21	-502.001,39	-1.686.066,88	-424.550,22
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	-671.675,42	99.891,54	-634.382,13	74.410,32
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	1.128.611,51	953.681,45	1.050.899,75	976.489,43
Ταμιακά διαθέσιμα από διακοπείσες δραστηριότητες	6.11α,β	-39.628,56	75.038,52	
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	417.307,53	1.128.611,51	416.517,62	1.050.899,75

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 29 έως 64 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31η^{ης} Δεκεμβρίου 2019

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2019

1. Γενικές πληροφορίες

Η Εταιρεία «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και με διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» συστάθηκε το έτος 1991 στην Ελλάδα σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο. Ο κωδικός LEI (Legal Entity Identifier) της Εταιρείας είναι 213800MU91F1752AVM79. Η Εταιρεία είναι εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ανωνύμων Εταιριών (Μ.Α.Ε.) με αριθμό 25148/06/Β/91/29 και καταχωρισμένη στο Γ.Ε.ΜΗ. με αριθμό 861301000. Η διάρκεια της Εταιρείας, σύμφωνα με το Καταστατικό της έχει οριστεί για 95 έτη (ημερομηνία καταχώρισης της απόφασης για τη σύστασή της στο Γ.Ε.ΜΗ.). Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11521

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.pasal.gr>).

Η Εταιρεία είναι η μητρική εταιρεία του Ομίλου PASAL DEVELOPMENT, ο οποίος επικεντρώνεται στην αγορά και ανάπτυξη μέσω της αξιοποίησης και εκμετάλλευσης ακινήτων, καθώς και στην παροχή υπηρεσιών διαχείρισης έργου, χωρίς την παράλληλη δημιουργία κατασκευαστικού κλάδου ή κλάδου μελετών. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Η ανάπτυξη του Ομίλου στηρίζεται στη δημιουργία ενός χαρτοφυλακίου ακινήτων, το οποίο θα αποφέρει μακροπρόθεσμη αξία και θα ελαχιστοποιήσει τον επενδυτικό κίνδυνο μέσω της διαφοροποίησής του μέσω των επενδύσεων σε διαφορετικά ακίνητα ή περιοχές, με βάση γεωγραφικά κριτήρια, είδος χρήσης, παλαιότητα ακινήτων κ.λπ. και της ενεργητικής διαχείρισής του κατά την οποία αξιολογείται η απόδοση.

Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2019, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26 Μαΐου 2020 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2020 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 31.12.2019 και 31.12.2018:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Συμμετοχή	% Συμμετοχής 31/12/2019	% Συμμετοχής 31/12/2018	Μέθοδος Ενοποίησης
E.M.E.A. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	88,79%	88,79%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Άμεση	100,00%	100,00%	Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
DORECO AE (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση
SIBO SA (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	Έμμεση	100%	100%	Ολική ενοποίηση

(1) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO SA., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Από την 31/12/2019 οι δραστηριότητες των εταιριών DORECO SA και της θυγατρική της κατά 100% SIBO SA κατατάχθηκαν ως διακοπείσες δραστηριότητες κατ' εφαρμογή του ΔΠΧΑ 5.

Το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρεία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο.

2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

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

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας, συντάσσονται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠ.Χ.Α) όπως αυτά έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (IASB), καθώς και των ερμηνειών τους, όπως αυτές έχουν εκδοθεί από την Επιτροπή Ερμηνείας Προτύπων (I.F.R.I.C.) του IASB και τα οποία έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και απεικονίζονται σε Ευρώ, το επίσημο νόμισμα της χώρας όπου εδρεύει η Εταιρεία. Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου.

Οι παρούσες οικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί στα πλαίσια του ιστορικού κόστους με εξαίρεση τις Επενδύσεις σε ακίνητα οι οποίες αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην καθαρή αποτελεσμάτων χρήσης

Σημαντικές παραδοχές από τη διοίκηση για την εφαρμογή των λογιστικών μεθόδων του Ομίλου έχουν επισημανθεί όπου κρίνεται αναγκαίο. Οι πολιτικές που αναφέρονται παρακάτω έχουν εφαρμοσθεί με συνέπεια σε όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται.

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31ης Δεκεμβρίου 2019 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία του.

2.2. Αρχή συνέχισης της επιχειρηματικής δραστηριότητας

Κατά την 31.12.2019, το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας υπερέβαινε το σύνολο των κυκλοφορούντων περιουσιακών της στοιχείων κατά ποσό € 22.028 χιλ. και € 20.103 χιλ. αντίστοιχα, με συνέπεια τη διαμόρφωση ισόποσου ελλείμματος στο κεφάλαιο κίνησης.

Στις 29.08.2019, το Πρωτοδικείο Αθηνών επικύρωσε τη Συμφωνία Εξυγίανσης της Εταιρείας και των πιστωτών της, με την οποία ρυθμίζονται οι οφειλές της Εταιρείας προς τους πιστωτές της με (α) διαγραφή μέρους υποχρεώσεων, (β) εξόφληση οφειλών μέσω μεταβίβασης ακινήτων και (γ) ρύθμιση εξόφλησης υπολειπόμενου ποσού.

Περαιτέρω, η Εταιρεία έχει συνάψει τη Σύμβαση Επενδυτή, στο πλαίσιο της οποίας, και εφόσον πληρούνται οι εκεί προβλεπόμενες αιρέσεις, προβλέπεται ότι η εταιρεία STERNER STENHUS GREECE AB θα προβεί σε κεφαλαιακή ενίσχυση της Εταιρείας ύψους € 10.000 χιλ. μέσω της Αύξησης, ενώ η Εταιρεία θα εξασφαλίσει μέσω δανεισμού, είτε από την STERNER STENHUS GREECE AB είτε από πιστωτικό ίδρυμα, πρόσθετα κεφάλαια ύψους € 13.800 χιλ. Μετά την ολοκλήρωση των παραπάνω, η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει € 22.000 χιλ. από τα κεφάλαια για την αποπληρωμή οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank, χρησιμοποιώντας το υπολειπόμενο ποσό για την κάλυψη του ελλείμματος σε κεφάλαιο κίνησης. Κατόπιν υλοποίησης της Συμφωνίας Επενδυτή και της άρσης ενεχύρου επί μισθωμάτων από τη μισθωτική σύμβαση της εταιρείας Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ, η λειτουργική δραστηριότητα του Ομίλου αναμένεται να συμβάλει στην κάλυψη του ελλείμματος σε κεφάλαιο κίνησης.

Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank .

Στο πλαίσιο εφαρμογής της Σύμβασης Επενδυτή η Εταιρεία έχει υποβάλει στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς σχέδιο του Ενημερωτικό Ενημερωτικό Δελτίου για έγκριση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου.

Στην περίπτωση που δεν υλοποιηθεί η Σύμβαση Επενδυτή, η ως άνω οφειλή προς τον Όμιλο Alpha Bank θα ρυθμιστεί, δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, μέσω της μεταβίβασης στην Alpha Bank ή σε τρίτο πρόσωπο που θα υποδείξει η τράπεζα, τεσσάρων (4) ακινήτων του Ομίλου συνολικής εκτιμηθείσας αξίας €30.005 χιλ. κατά την 31.12.2019 .

Σημειώνεται ότι τα ακίνητα θα μεταβιβαστούν στην περίπτωση αυτή στο τίμημα των €23.240 χιλ. έναντι οφειλής προς τον Όμιλο Alpha Bank ποσού €23.685 χιλ. την 31.12.2019 . Επιπρόσθετα η Εταιρεία θα καταβάλλει ποσό €1.685 χιλ. που αφορά ενεχυρισμένα μισθώματα, στην Alpha Bank, από τα χρηματικά διαθέσιμα, τα οποία ανέρχονται σε €2.103 χιλ. την 31.12.2019 που θα εξοφλούν την υφιστάμενη δανειακή οφειλή 31.12.2019 €445 χιλ. με τους τρέχοντες τόκους. Κατόπιν των ανωτέρω, ο Όμιλος εκτιμά ότι στην περίπτωση αυτή, θα είναι σε θέση να καλύψει το κεφάλαιο κίνησης για τις τρέχουσες δραστηριότητες για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες. Παράλληλα, στην περίπτωση αυτή, η Εταιρεία δε θα λάβει την αναφερόμενη παραπάνω χρηματοδότηση από την Alpha Bank πρόσθετων κεφαλαίων ύψους €13.800 χιλ., εκ των οποίων €1.800 χιλ. προορίζονται να χρησιμοποιηθούν για την αποπληρωμή λοιπών πιστωτών, υποχρεώσεων και κάλυψη λοιπών αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης.

Ως εκ τούτου, παρά το γεγονός ότι η ανωτέρω μεταβίβαση των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank θα μειώσει τις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις μέσω της αποπληρωμής και διαγραφής των υφιστάμενων βραχυπρόθεσμων δανειακών υποχρεώσεων προς τον Όμιλο Alpha Bank, ο Όμιλος θα απολέσει το βασικό έσοδο της Εταιρείας που προέρχεται από το ακίνητο που βρίσκεται επί του 27 Χλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορίνθου, Ελευσίνα, το οποίο είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» και επιπλέον δε θα ενισχυθεί κεφαλαιακά μέσω της χρηματοδότησης από την Alpha Bank (κατά την έκταση που αυτή προορίζεται για κεφάλαιο κίνησης). Η δραστηριότητα του Ομίλου περιορίζεται επιπλέον, στην εκμετάλλευση του ακινήτου στη Νέα Λάμψακο, Χαλκίδα, το οποίο δεν είναι μισθωμένο, και η οποία εκμετάλλευση τελεί υπό την προϋπόθεση της τήρησης της αποπληρωμής των υποχρεώσεων προς την Eurobank. Η εκμετάλλευση του ακινήτου αυτού θα αποτελέσει τη μοναδική πηγή αναζήτησης δυναμικών μελλοντικών εσόδων για την Εταιρεία και τον Όμιλο, κατόπιν της εξάντλησης των ταμειακών διαθεσίμων ως ανωτέρω και την αδυναμία λήψης νέας χρηματοδότησης.

Επομένως, στη περίπτωση αυτή, παρά την προβλεπόμενη χρηματοοικονομική αναδιάρθρωση από τη Συμφωνία Εξυγίανσης και την κάλυψη των αναγκών σε κεφάλαιο κίνησης βραχυπρόθεσμα, σε μακροπρόθεσμο ορίζοντα η απώλεια του βασικού εσόδου από μισθώματα λόγω μεταβίβασης των ακινήτων στον Όμιλο Alpha Bank, η περιορισμένη επιχειρηματική δραστηριότητα και η αδυναμία λήψης της χρηματοδότησης από την Alpha Bank αναμένεται να επηρεάσουν δυσμενώς τα αποτελέσματα, τη λειτουργία και τις προοπτικές του Ομίλου, γεγονός που μπορεί να οδηγήσει σε αδυναμία εξυπηρέτησης των υποχρεώσεων του χωρίς να αποκλείεται η

κήρυξη της Εταιρείας σε πτώχευση ή η θέση της σε καθεστώς ειδικής διαχείρισης ή εκκαθάρισης, με αποτέλεσμα όσοι έχουν επενδύσει σε κινητές αξίες εκδόσεως της Εταιρείας να κινδυνεύουν να απωλέσουν την αξία της επένδυσής τους.

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι με την υλοποίηση της Συμφωνίας Εξυγίανσης και της Σύμβασης Επενδυτή 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 Ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Ως εκ τούτου οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας.

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

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

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

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

2.4 Επενδύσεις σε ακίνητα

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

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

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

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

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

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

άλλα έξοδα επιδιορθώσεων και συντήρησης καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος την χρήση που πραγματοποιούνται. Μεταβολές στις εύλογες αξίες καταχωρούνται στην Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος στο τέλος κάθε χρήσης.

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

2.5 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία

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

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

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

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

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

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

Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται από τον ισολογισμό, όταν διατίθενται, αποσύρονται, ή όταν δεν αναμένονται μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη χρήση τους. Κέρδη ή ζημίες που προκύπτουν από την απόσυρση ή διάθεση ενσωμάτων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με βάση τη διαφορά μεταξύ του εκτιμώμενου καθαρού εσόδου από τη διάθεση και της λογιστικής αξίας του περιουσιακού στοιχείου και καταχωρούνται ως έσοδα ή έξοδα στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

2.6 Άυλα περιουσιακά στοιχεία

Η υπεραξία (θετική ή αρνητική) αντιπροσωπεύει τα ποσά που καταβλήθηκαν, κατά την απόκτηση μεριδίων συμμετοχής σε θυγατρικές, πέραν (ή ολιγότερο) της εύλογης αξίας των κατ' αναλογία αποκτηθέντων επιμέρους περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεών τους. Η υπεραξία, που σχετίζεται με επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν μετά την 1 Ιανουαρίου 2004, απεικονίζεται στον ενοποιημένο ισολογισμό στη τιμή κτήσεως της και απομειώνεται, αν συντρέχουν οι σχετικές προϋποθέσεις, με επιβάρυνση των αποτελεσμάτων της περιόδου εντός της οποίας συντελείται η απομείωση. Η υπεραξία (σε σχέση με επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις) απεικονίζεται ως μέρος της αξίας της επένδυσης.

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

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

Κατηγορία	Έτη
Λογισμικά προγράμματα	3,3 - 5

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

2.6.1 Απομείωση αξίας περιουσιακών στοιχείων

Τα περιουσιακά στοιχεία που παρακολουθούνται στο κόστος κτήσεως υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, όταν υπάρχουν ενδείξεις ότι η λογιστική αξία τους δεν θα ανακτηθεί. Η ανακτήσιμη αξία είναι η μεγαλύτερη αξία μεταξύ εύλογης αξίας μειωμένης με το απαιτούμενο για την πώληση κόστος και αξίας χρήσεως. Οι ζημιές απομείωσης καταχωρούνται ως έξοδα στα αποτελέσματα όταν προκύπτουν. Για σκοπούς απομείωσης, τα ενσώματα και άυλα περιουσιακά στοιχεία παρακολουθούνται σε δύο μονάδες δημιουργίας ταμιακών ροών (Εμπορική δραστηριότητα και παραγωγή ηλεκτρικού ρεύματος).

2.7 Απομείωση αξίας χρηματοοικονομικών στοιχείων που επιμετρώνται στην εύλογη αξία με μεταβολές αναγνωριζόμενες στην καθαρή θέση μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων .

Τα εν λόγω στοιχεία αποτιμώνται στις εύλογες αξίες και οι μεταβολές τους, από την αποτίμηση στην εύλογη αξία, καταχωρούνται στα ίδια κεφάλαια (καθαρή θέση) από όπου και μεταφέρονται στα κέρδη ή τις ζημιές με την πώλησή τους ή όταν αυτά απομειωθούν. Αναστροφές της απομείωσης αναγνωρίζονται κατ ευθείαν στα ίδια κεφάλαια.

2.8 Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις

Η Εταιρεία εφαρμόζει την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθόλη τη διάρκεια ζωής της απαίτησης. Για τον προσδιορισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις, η Εταιρεία χρησιμοποιεί πίνακα προβλέψεων πιστωτικής ζημιάς με βάση την ενηλικίωση των υπολοίπων των απαιτήσεων. Οι προβλέψεις πιστωτικών ζημιών βασίζονται σε ιστορικά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη μελλοντικούς παράγοντες σε σχέση με τους οφειλότες και το οικονομικό περιβάλλον.

2.9 Λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούμενα στο αποσβεσμένο κόστος

Για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας που επιμετρώνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιείται η γενική προσέγγιση. Τα εν λόγω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία θεωρείται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο και η τυχόν πρόβλεψη ζημιάς περιορίζεται στις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές των επόμενων 12 μηνών

2.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

2.11 Περιουσιακά στοιχεία δια κρατούμενα προς πώληση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία ταξινομεί ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων σαν κατεχόμενα προς πώληση, αν η αξία τους αναμένεται να ανακτηθεί κατά κύριο λόγο μέσω διάθεσης των στοιχείων και όχι μέσω της χρήσης τους.

Οι βασικές προϋποθέσεις για να ταξινομηθεί ένα μακροπρόθεσμο περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα στοιχείων (περιουσιακών και υποχρεώσεων) σαν κατεχόμενα προς πώληση, είναι το περιουσιακό στοιχείο ή η ομάδα να είναι διαθέσιμα προς άμεση πώληση στην παρούσα τους κατάσταση, η δε ολοκλήρωση της πώλησης να εξαρτάται μόνο από συνθήκες που είναι συνήθεις και τυπικές για πωλήσεις τέτοιων στοιχείων και η πώληση θα πρέπει να είναι εξαιρετικά πιθανή.

Για να θεωρείται η πώληση εξαιρετικά πιθανή θα πρέπει να συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι προϋποθέσεις:

- να υπάρχει δέσμευση της διοίκησης αναφορικά με ένα σχέδιο πώλησης των περιουσιακών στοιχείων ή της ομάδας.
- να έχει ενεργοποιηθεί ένα πρόγραμμα εξερεύνησης αγοραστή και ολοκλήρωσης της συναλλαγής.
- η προσφερόμενη τιμή πώλησης θα πρέπει να είναι σε λογική συσχέτιση με την τρέχουσα αγοραία αξία των προς πώληση περιουσιακών στοιχείων ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.
- η πώληση αναμένεται να έχει ολοκληρωθεί εντός ενός έτους από την ημέρα που το περιουσιακό στοιχείο ή ομάδα στοιχείων ταξινομήθηκαν σαν κατεχόμενα προς πώληση εκτός ορισμένων εξαιρέσεων, και

• οι ενέργειες που απαιτείται να γίνουν προκειμένου να ολοκληρωθεί το σχέδιο πώλησης θα πρέπει να καταδεικνύουν ότι δεν είναι πιθανόν να απαιτηθούν σημαντικές τροποποιήσεις στο σχέδιο ούτε ότι το σχέδιο θα ακυρωθεί.

Άμεσως πριν την αρχική ταξινόμηση του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας στοιχείων και υποχρεώσεων ως κατεχόμενων προς πώληση το περιουσιακό στοιχείο (ή όλα τα περιουσιακά στοιχεία και οι υποχρεώσεις που περιλαμβάνονται στην ομάδα) αποτιμώνται με βάση τα ισχύοντα σε κάθε περίπτωση ΔΠΧΑ. Τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία (ή οι ομάδες περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων) που ταξινομούνται σαν κατεχόμενα προς πώληση αποτιμώνται (μετά την αρχική ταξινόμηση ως ανωτέρω) στην χαμηλότερη αξία μεταξύ της αξίας που αυτά φέρονται στις οικονομικές καταστάσεις και της εύλογης αξίας τους μειωμένης κατά τα άμεσα έξοδα διάθεσης, και οι προκύπτουσες ζημιές απομείωσης καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσεως. Όποια πιθανή αύξηση της εύλογης αξίας σε μεταγενέστερη αποτίμηση θα καταχωρείται στα αποτελέσματα χρήσεως αλλά όχι για ποσό μεγαλύτερο της αρχικά καταχωρηθείσας ζημίας απομείωσης. Από την ημέρα κατά την οποία ένα μακροπρόθεσμο (αποσβενδόμενο) περιουσιακό στοιχείο (ή τα μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία που περιλαμβάνονται σε μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων) ταξινομείται σαν κατεχόμενο προς πώληση, δεν λογίζονται αποσβέσεις επί των εν λόγω μακροπρόθεσμων περιουσιακών στοιχείων.

Κέρδη από διακοπείσες δραστηριότητες

Μία διακοπείσα δραστηριότητα αποτελεί ένα συστατικό μέρος του Ομίλου που έχει είτε διατεθεί είτε ταξινομηθεί ως κατεχόμενη προς πώληση και

- αντιπροσωπεύει ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων ή μία γεωγραφική περιοχή εκμεταλλεύσεων,
- είναι μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων ή μιας γεωγραφικής περιοχής εκμεταλλεύσεων ή
- είναι θυγατρική που αποκλήθηκε αποκλειστικά με προοπτική να επαναπωληθεί.

Τα κέρδη ή οι ζημιές από διακοπείσες δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων των κερδών ή ζημιών της συγκριτικής περιόδου, παρουσιάζονται ως ξεχωριστό κονδύλι της Κατάστασης Αποτελεσμάτων. Το ποσό αυτό αποτελεί τα μετά φόρων αποτελέσματα των διακοπεισών δραστηριοτήτων και το μετά φόρων κέρδος ή ζημιά που προέκυψε από την διάθεση των στοιχείων που έχουν ταξινομηθεί ως κατεχόμενα προς πώληση. Οι γνωστοποιήσεις διακοπεισών δραστηριοτήτων της συγκριτικής περιόδου περιλαμβάνουν γνωστοποιήσεις για προγενέστερες περιόδους που παρουσιάζονται στις Οικονομικές Καταστάσεις ώστε οι γνωστοποιήσεις να σχετίζονται με όλες τις εκμεταλλεύσεις που έχουν διακοπεί μέχρι την ημερομηνία του λήξης της τελευταίας περιόδου που παρουσιάζεται. Στην περίπτωση κατά την οποία δραστηριότητες προηγούμενα ταξινομημένες ως διακοπείσες θεωρούνται πλέον συνεχιζόμενες, οι γνωστοποιήσεις προηγούμενων περιόδων προσαρμόζονται ανάλογα.

2.12 Μετοχικό κεφάλαιο

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

2.13 Κέρδη ανά μετοχή

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

2.14 Διανομή μερισμάτων

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

2.15 Δανειακές υποχρεώσεις

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

2.15.1 Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία διαγράφει χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) από την κατάσταση οικονομικής θέσης της όταν, και μόνον όταν, εξοφλείται — δηλαδή όταν η δέσμευση που καθορίζεται στη σύμβαση εκπληρώνεται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Μια ανταλλαγή μεταξύ υπαρκτού οφειλέτη και δανειστή χρεωστικών τίτλων με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Ομοίως, ουσιαστική τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής (είτε οφείλεται σε οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη είτε όχι) αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης (ή τμήματος χρηματοοικονομικής υποχρέωσης) που εξοφλείται ή μεταβιβάζεται σε άλλο μέρος και του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Εάν η οικονομική οντότητα επαναγοράσει μέρος μιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης, επιμερίζει την προηγούμενη λογιστική αξία της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ανάμεσα στο μέρος που συνεχίζει να αναγνωρίζεται και το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται βάσει των σχετικών εύλογων αξιών αυτών των μερών κατά την ημερομηνία της επαναγοράς. Η διαφορά μεταξύ α) της λογιστικής αξίας που επιμερίζεται στο μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται και β) του ανταλλάγματος που καταβάλλεται, συμπεριλαμβανομένων τυχόν μεταβιβασθέντων περιουσιακών στοιχείων εκτός μετρητών ή τυχόν αναληφθεισών υποχρεώσεων, για το μέρος που έχει παύσει να αναγνωρίζεται, αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

2.16 Παροχές σε εργαζόμενους

α) Βραχυπρόθεσμες παροχές

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

β) Παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία

Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών (αποζημιώσεις κατά την έξοδο με βάση τον Ν. 2112/20) όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά. Οι παροχές μετά την έξοδο από την υπηρεσία περιλαμβάνουν τόσο προγράμματα καθορισμένων εισφορών όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

(γ) Παροχές τερματισμού της απασχόλησης Οι παροχές τερματισμού της απασχόλησης καθίστανται καταβλητέες όταν η απασχόληση ενός εργαζομένου τερματιστεί από τον Όμιλο πριν την κανονική ημερομηνία συνταξιοδότησης ή όταν ένας εργαζόμενος αποδέχεται την εθελουσία έξοδο με αντάλλαγμα αυτές τις παροχές.

Ο Όμιλος καταχωρεί αυτές τις παροχές το νωρίτερα από τις ακόλουθες ημερομηνίες:

α) όταν ο Όμιλος δεν μπορεί πλέον να αποσύρει την προσφορά για αυτές τις παροχές και β) όταν η εταιρία αναγνωρίζει έξοδα από αναδιοργάνωση που είναι στο πλαίσιο εφαρμογής του ΔΛΠ 37 στα οποία περιλαμβάνεται η πληρωμή παροχών τερματισμού της απασχόλησης.

2.17 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις

Ο Όμιλος σχηματίζει προβλέψεις όταν :

α) υπάρχει παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη δέσμευση ως αποτέλεσμα γεγονότων του παρελθόντος

β) είναι πιθανή εκροή πόρων που ενσωματώνουν οικονομικά οφέλη για το διακανονισμό της υποχρέωσης

γ) το ποσό της σχετικής δέσμευσης μπορεί να εκτιμηθεί με αξιοπιστία.

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

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

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

2.18 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Τα έσοδα από όλες τις κατηγορίες πωλήσεων λογίζονται στη χρήση που αφορούν, ενώ κατά την ημερομηνία του ισολογισμού λογίζονται τα δεδουλευμένα και μη τιμολογημένα έσοδα πάσης φύσεως υπηρεσιών. Τα έσοδα λογίζονται μόνον όταν πιθανολογείται ότι τα οικονομικά οφέλη που συνδέονται με τη συναλλαγή θα εισρεύσουν στην επιχείρηση.

β) Έσοδα από Επενδύσεις σε Ακίνητα

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

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

γ) Πωλήσεις ακίνητης περιουσίας

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

δ) Έσοδα από τόκους

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

ε) Μερίσματα

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

2.19 Μισθώσεις**Δικαίωμα χρήσης παγίων**

Η Εταιρεία αναγνωρίζει δικαίωμα χρήσης παγίων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προ χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται 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. Μεταγενέστερα της έναρξης της μίσθωσης το ποσό των υποχρεώσεων μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετρώνεται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

2.20 Κόστος Δανεισμού

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

2.21 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι

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

Οι τρέχοντες φόροι εισοδήματος είναι οι πληρωτέοι φόροι επί του φορολογητέου εισοδήματος της χρήσης, βάσει των θεσπισμένων συντελεστών φόρου κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, και οι τυχόν πρόσθετοι φόροι εισοδήματος που αφορούν προηγούμενες χρήσεις . Στην περίπτωση που ισχύουν διαφορετικοί φορολογικοί συντελεστές επί των διανεμόμενων και μη διανεμόμενων κερδών, η ποσοτικοποίηση της τρέχουσας φορολογίας

γίνεται με βάση τους θεσπισμένους συντελεστές φόρου της κάθε κατηγορίας, ανάλογα με το ποσό των κερδών που διανέμεται.

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

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

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

2.22 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

2.23 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.

Στην χρήση 2019 ο Όμιλος υιοθέτησε το πρότυπο ΔΠΧΑ 16. 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 το 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 2019

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 από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019. Εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης και δε θα επαναδιατυπώσει συγκριτικά ποσά για το έτος που προηγείται της πρώτης εφαρμογής. 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 6.3 και 6.16 των Ετήσιων ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Στο πλαίσιο του προγράμματος των ετήσιων βελτιώσεων των Διεθνών Λογιστικών Προτύπων, το Συμβούλιο εξέδωσε, την 12.12.2017, μη επείγουσες αλλά απαραίτητες τροποποιήσεις σε επιμέρους πρότυπα ως ακολούθως:

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.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

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

Το ΣΔΛΠ στις 7 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 καθαρός 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 αναγνώριση της καθαρής απαίτησης (ανώτατο όριο περιουσιακού στοιχείου).

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019.

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

Στις 7 Ιουνίου 2017 το ΣΔΛΠ εξέδωσε τη Διερμηνεία 23. Η Διερμηνεία 23 έχει εφαρμογή στον προσδιορισμό του φορολογητέου κέρδους (φορολογική ζημία), τις φορολογικές βάσεις, τις αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημίες, 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 αλλάξουν τα γεγονότα και οι περιστάσεις

Η διερμηνεία εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019.

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 αποτιμώνταν 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.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους που δεν έχουν εφαρμοστεί ωριότερα από την Εταιρεία (ή και τον Όμιλο)

Οι κατωτέρω τροποποιήσεις δεν αναμένεται να έχουν σημαντική επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας (ή και του Ομίλου) εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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 υπαρχόντων 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»

Στις 31 Οκτωβρίου 2018 το ΣΔΛΠ στο πλαίσιο της πρωτοβουλίας γνωστοποιήσεων εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8, οι οποίες 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 νέος ορισμός προβλέπει ότι μία πληροφορία είναι σημαντική εάν το γεγονός της παράλειψης, υπόκρυψης ή ανακριβούς γνωστοποίησής της εύλογα θα αναμενόταν να επηρεάσει τις αποφάσεις που οι κύριοι χρήστες των οικονομικών καταστάσεων λαμβάνουν βάσει αυτών των καταστάσεων. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν παραδείγματα περιστάσεων που ενδέχεται να οδηγήσουν στην απόκρυψη σημαντικής πληροφορίας. 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 9 ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς»

Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 26 Σεπτεμβρίου 2019 τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 προκειμένου να αντιμετωπιστούν οι επιπτώσεις στη χρηματοοικονομική αναφορά από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς κατά την περίοδο πριν από την αντικατάσταση ενός υφιστάμενου επιτοκίου αναφοράς με

εναλλακτικό επιτόκιο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις παρέχουν προσωρινές και περιορισμένες εξαιρέσεις στις απαιτήσεις της λογιστικής αντιστάθμισης του διεθνούς λογιστικού προτύπου (ΔΛΠ) 39 Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση και του Διεθνούς Προτύπου Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) 9 Χρηματοοικονομικά μέσα, ώστε οι επιχειρήσεις να μπορούν να συνεχίσουν να πληρούν τις απαιτήσεις υποθέτοντας ότι τα υφιστάμενα κριτήρια αναφοράς επιτοκίων δεν μεταβάλλονται λόγω της μεταρρύθμισης του διατραπεζικού επιτοκίου δανεισμού.

Οι εξαιρέσεις αφορούν την εφαρμογή των ακόλουθων διατάξεων:

- Την απαίτηση περί πολύ υψηλής πιθανότητας εκπλήρωσης όσον αφορά αντισταθμίσεις ταμειακών ροών,
- Την αξιολόγηση της οικονομικής σχέσης ανάμεσα στο αντισταθμιζόμενο στοιχείο και το μέσο αντιστάθμισης,
- Τον προσδιορισμό ενός συστατικού ενός στοιχείου ως αντισταθμισμένου στοιχείου.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

Πρότυπα και Τροποποιήσεις Πρότυπων που 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 επικαιροποιημένους 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.

Σημειώνεται, επίσης, πως τον Νοέμβριο 2018 το ΣΔΛΠ πρότεινε τη μετάθεση της ημερομηνίας υποχρεωτικής εφαρμογής του νέου προτύπου την 1.1.2022.

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. Επιπλέον με την τροποποίηση προστίθενται οδηγίες για την αξιολόγηση του κατά πόσο μία αποκτώμενη διαδικασία είναι ουσιαστική και εισάγεται μία προαιρετική άσκηση συγκέντρωσης εύλογης αξίας με ενδεικτικά παραδείγματα.

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

ΔΛΠ 1 (Τροποποίηση) «Κατάταξη υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες»

Η τροποποίηση επηρεάζει μόνο την παρουσίαση των υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης. Με την τροποποίηση διευκρινίζεται ότι η κατάταξη των υποχρεώσεων θα πρέπει να βασίζεται σε υφιστάμενα δικαιώματα κατά την ημερομηνία λήξης της περιόδου αναφοράς. Επίσης, η τροποποίηση αποσαφήνισε ότι οι προσδοκίες της Διοίκησης για τα γεγονότα που αναμένεται να συμβούν μετά την ημερομηνία του ισολογισμού δεν θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη και διευκρίνισε τις περιπτώσεις που συνιστούν τακτοποίηση της υποχρέωσης.

Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2022.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Οι διαδικασίες για την διαχείριση του κινδύνου διεκπεραιώνονται από τις Οικονομικές Υπηρεσίες σύμφωνα με συγκεκριμένους κανόνες που έχουν τεθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρέχει οδηγίες και κατευθύνσεις για την γενική διαχείριση του κινδύνου καθώς και ειδικές οδηγίες για την διαχείριση συγκεκριμένων κινδύνων οι οποίοι αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου στη παράγραφο «**ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ**».

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η Εταιρεία παρέχει τις απαραίτητες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω μιας ιεράρχησης τριών επιπέδων.

- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με βάση τις δημοσιευμένες τιμές αγοράς, που ισχύουν κατά την ημερομηνία αναφοράς για όμοια περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις («Επίπεδο 1»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που στηρίζονται είτε άμεσα είτε έμμεσα σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία αναφοράς («Επίπεδο 2»).
- Χρηματοοικονομικά στοιχεία που δεν είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργές αγορές, η εύλογη αξία των οποίων προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης και παραδοχών που κατά βάση δεν στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς («Επίπεδο 3»).

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, η λογιστική αξία των πελατών και λοιπών απαιτήσεων, των ταμειακών διαθεσίμων και ισοδύναμων, καθώς και του κονδυλίου προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις, προσέγγιζε την εύλογη αξία.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης δεν διενεργήθηκαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 2, ούτε μεταφορές εντός και εκτός του Επιπέδου 3 για τη μέτρηση της εύλογης αξίας.

4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης

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

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

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

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

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

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

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

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

Εάν δεν είναι εφικτή η ανεύρεση τρεχουσών ή προσφάτων τιμών για τις επενδύσεις σε ακίνητα, οι «εύλογες αξίες» των επενδύσεων σε ακίνητα προσδιορίζονται με την εφαρμογή τεχνικών αποτίμησης προεξοφλημένων ταμειακών ροών. Ο Όμιλος χρησιμοποιεί παραδοχές, οι οποίες κατά κύριο λόγο βασίζονται στις συνθήκες της αγοράς που επικρατούν, κατά την ημερομηνία κατάρτισης του εκάστοτε ισολογισμού. Οι κύριες παραδοχές που θεμελιώνουν τις εκτιμήσεις της Διοίκησης για την «εύλογη αξία» είναι αυτές που σχετίζονται με την είσπραξη ενοικίων και εσόδων από σχετικές συμβάσεις, τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια της αγοράς, τις χρήσεις κατά τις οποίες δεν υπάρχουν ενοικιοστάσια, τις υποχρεώσεις για συντήρηση, καθώς και τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια. Αυτές οι εκτιμήσεις συγκρίνονται συστηματικά με πραγματικά στοιχεία από την αγορά, καθώς και με πραγματοποιηθείσες συναλλαγές του Ομίλου και με εκείνες που ανακοινώνονται από την αγορά. Τα προσδοκώμενα μελλοντικά ενοίκια και έσοδα προσδιορίζονται με βάση τα τρέχοντα που ισχύουν στην αγορά, για παρεμφερή ακίνητα, στην ίδια τοποθεσία και κατάσταση.

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο όμιλος έχει τρεις τομείς:

- Εμπορικά ακίνητα (καταστήματα)
- 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. .

Οι διατομεακές πωλήσεις τιμολογούνται με τις τιμές που ισχύουν και για τους εκτός ομίλου πελάτες..

Οι λειτουργικοί τομείς είναι στρατηγικές μονάδες που παρακολουθούνται ξεχωριστά από το Διοικητικό Συμβούλιο (CODM) διότι αφορούν διαφορετικούς τομείς της αγοράς ακινήτων, με ξεχωριστές αποδόσεις (yields)

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2019

ποσά εκφρασμένα σε . €	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Εσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.522.591,12	118.909,50	1.641.500,62
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-7.355.000,00	1.750.000,00		-5.605.000,00
Άλλα έσοδα			214.303,48	214.303,48
Σύνολο	-7.355.000,00	3.272.591,12	333.212,98	-3.749.195,90
Εξοδα τομέων	-2.163.051,19	-105.663,05	-4.016,96	-2.272.731,20
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-293.222,43	-718.677,26	-408.403,35	-1.420.303,04
Αποτελέσματα ανά τομέα	-9.811.273,62	2.448.250,81	-79.207,33	-7.442.230,14
Ωφέλεια από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης				46.945.011,83
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση				5.639,38
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων				30.942,06
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες				0,00
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				-44.320,05
Εσοδα από τόκους				1,13
Κέρδη προ φόρων				39.495.044,21
Φόρος εισοδήματος				2.214.578,47
Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				41.709.622,68
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες				4.402.964,07
Κέρδη χρήσης				46.112.586,75
31/12/2019				
Ενεργητικό				
Στοιχεία ενεργητικού ανά τομέα	6.610.000,00	20.750.000,00	3.695.000,00	31.055.000,00
Μη κατανεμημένα στοιχεία ενεργητικού				32.860.201,41
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				63.915.201,41
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και Υποχρεώσεις ανά τομέα	6.101.489,22	19.738.437,36	0,00	25.839.926,58
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				57.350.897,92
Συνολικές Υποχρεώσεις				83.190.824,50

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2018

ποσά εκφρασμένα σε . €	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Εσοδα από εξωτερικούς πελάτες	67.813,47	1.498.611,89	131.708,67	1.698.134,03
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-120.000,00	-50.000,00	-1.800.000,00	-1.970.000,00
Άλλα έσοδα	21.138,89			21.138,89
Σύνολο	-31.047,64	1.448.611,89	-1.668.291,33	-250.727,08
Εξοδα τομέων	-791.314,06	-107.492,28	-4.235,00	-903.041,34
Χρηματοοικονομικά έσοδα	-1.410.037,60	-759.666,19	0,00	-2.169.703,79
Αποτελέσματα ανά τομέα	-2.232.399,30	581.453,42	-1.672.526,33	-3.323.472,21
Εσοδα από τόκους				0,18
Κέρδη προ φόρων				-3.323.472,03
Φόρος εισοδήματος				450.930,16
Κέρδη (ζημία) χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες				-2.872.541,87
Κέρδη (ζημία) χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες				-3.748.461,14
Κέρδη χρήσης				-6.621.003,01
31/12/2018				
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				2.743.508,69
Συνολικά στοιχεία ενεργητικού				80.252.222,69
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και Υποχρεώσεις ανά τομέα	111.701.679,82	22.128.547,03	1.494.586,05	135.324.812,90
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις				10.137.534,49
Συνολικές Υποχρεώσεις				145.462.347,39

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

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση 2019, προέρχονται από την εταιρεία I& ΣΚΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε. και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων σε ετησιοποιημένη βάση στο 94,9% αντίστοιχα των συνολικών εσόδων από μισθώματα .

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	77.508.714,00	82.225.000,00	37.154.440,00	37.324.440,00
Επιστροφή ακινήτου σε ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ	-6.300.000,00		-6.300.000,00	
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση	-32.553.714,00			
Μεταφορά σε στοιχεία Ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	-15.000,00		-15.000,00	
Ακίνητα προς διάθεση σε Εθνική Τράπεζα	-1.980.000,00		-1.979.440,00	
Μεταβολές εύλογης αξίας	-5.605.000,00	-4.716.286,00	-2.550.000,00	-170.000,00
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	31.055.000,00	77.508.714,00	26.310.000,00	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 Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 31.12.2019 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομώνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι εκτιμηθείσες αξίες του χαρτοφυλακίου επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου για την 31.12.2019 όπως αυτές προέκυψαν από τις εκθέσεις του ανεξάρτητου εκτιμητή:

A/A	Ακίνητο	Χρήση	Οικόπεδο (τ.μ.)	Συνολική Επιφάνεια Κτιρίων (τ.μ.)	Ιδιοκτήτης	Μισθωτής	Αξία 31.12.2019 (ποσά σε € χιλ.)	Μεθοδολογία Αποτίμησης	Προεξοφλητικό επιτόκιο (%)	Συντελεστής Κεφαλαιοποίησης (%)
1	27 Χιλμ ΠΕΟ Αθηνών - Κορινθίου, Ελευσίνα	Αποθήκη Logistics	56.202	35.237	PASAL DEVELOPMENT	Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτη	20.750	50% Προεξόφληση Ταμειακών Ροών &	9,50%	8,50%
2	Θερμικού 19, Θεσσαλονίκη	Εμπορική/ Βιομηχανική	39.609	29.661	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	1.590	Συγκριτική μέθοδος		
3	Ορφέως 166, Ελαιώνας	Εμπορική/ Βιομηχανική	10.799	10.857	PASAL DEVELOPMENT	Κενό	3.970	Συγκριτική μέθοδος		
4	Παλαιά Σφαγεία, Λαύριο	Οικιστική (Οικόπεδο)	33.124	-	ΕΜΕΛ Α.Ε.	Κενό	3.695	50% Συγκριτική - 50% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου & 100% υπολειμματική για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
5	Νέα Λάμψακος, Χαλκίδα	Εμπορική (Οικόπεδο)	81.292	-	ARNEN AE	Κενό	1.050	Συγκριτική μέθοδος		
Σύνολο			221.026	75.755			31.055			

Το ακίνητο (1) είναι μισθωμένο στην εταιρεία «Ελληνικές υπεραγορές – Σκλαβενίτη» δυνάμει σύμβασης μίσθωσης με ημερομηνία έναρξης την 01.11.2014 και λήξης την 31.10.2026. Τα έσοδα από τα μισθώματα ανήλθαν σε € 1.462.500 το 2018 και € 1.487.434 το 2019.

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 97.550 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 25.968 χιλ.

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

Στις 29.08.2019, επικυρώθηκε η Συμφωνία Εξυγίανσης από το Πρωτοδικείο Αθηνών στην οποία προβλέπονται τα εξής:

Στην Εθνική Leasing θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο (Πειραιώς 18) για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης και θα αποπληρωθεί ποσό €180 χιλ., ενώ θα γίνει διαγραφή υπολοίπου της σύμβασης χρηματοδοτικής μίσθωσης

Την 12/12/2019 η Εθνική Leasing παρέλαβε το ακίνητο επί της Πειραιώς 18 για το οποίο υπήρχε σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης για τα αποτελέσματα της επιστροφής των ακινήτων βλέπε Σημείωση 6.28

Η αποπληρωμή δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου €778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: €910 χιλ.) καθώς και οφειλόμενου ποσού προς την Εθνική Leasing, μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού €960 χιλ. Το ποσό €180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing.

Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης δύο οικοπέδων προς την Εθνική Τράπεζα, η οποία εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί μέσα στη χρήση 2020 βλέπε Σημείωση 6.11α και 6.29.

Για Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση βλέπε Σημείωση 6.11α

Για την Μεταφορά σε στοιχεία Ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση βλέπε Σημείωση 6. 11α.

6.2 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 κήσεως			
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 κήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	394.268,39	872.212,77	1.266.481,16
Προσθήκες περιόδου		80.964,79	80.964,79
Μειώσεις περιόδου	-304.356,12	-40.208,25	-344.564,37
Διακοπήσεις Δραστηριότητες	-31.017,71	-45.053,40	-76.071,11
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.894,56	867.915,91	926.810,47
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	343.228,95	860.118,25	1.203.347,20
Αποσβέσεις περιόδου	12.877,78	43.541,31	56.419,09
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-297.212,17	-38.516,65	-335.728,82
Υπόλοιπο 31.12.2019	58.894,56	865.142,91	924.037,47
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	2.773,00	2.773,00

ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Σύνολο
Αξία κήσεως			
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 κήσεως			
Υπόλοιπο 1.1.2019	304.356,12	249.441,33	553.797,45
Προσθήκες περιόδου		3.349,41	3.349,41
Διαφορά αναπροσαρμογής			0,00
Μειώσεις περιόδου	-304.356,12	-30.465,98	-334.822,10
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	222.324,76	222.324,76
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις			
Υπόλοιπο 1.1.2019	290.958,41	249.433,35	540.391,76
Αποσβέσεις περιόδου	6.253,76	583,31	6.837,07
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-297.212,17	-30.464,90	-327.677,07
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	219.551,76	219.551,76
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	2.773,00	2.773,00

6.3 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
Μειώσεις περιόδου	-16.306,81	-16.306,81
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	0,00
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2019		0,00
Αποσβέσεις μισθώσεων περιόδου	931,82	931,82
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου	-931,82	-931,82
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	0,00
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,00	0,00

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 το ΔΠΧΑ 16 από την υποχρεωτική ημερομηνία υιοθέτησής του την 1η Ιανουαρίου 2019. Εφαρμόζει την απλοποιημένη μέθοδο μετάβασης και δε θα επαναδιατυπώσει συγκριτικά ποσά για το έτος που προηγείται της πρώτης εφαρμογής.

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 προηγουμένως 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 χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης παγίων επιμετρούνται 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 μισθώσεων προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μισθώσεων επιμετρύεται εάν υπάρξει τροποποίηση σύμβαση, η οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου. (βλέπε και Σημείωση 6.16).

Την 30/9/2019 έγινε λύση της μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου

Για τον Όμιλο και την Εταιρεία το για τη χρήση 2019 καταχωρήθηκαν ως χρηματοοικονομικά έξοδα μισθώσεων το ποσό των € 483,27. και ως αποσβέσεις δικαιώματος χρήσης το ποσό των € 931,82

6.4 Άυλα πάγια

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Πίνακας μεταβολών άυλων πάγιων στοιχείων	Λογισμικά προγράμματα	Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2018	128.697,37	87.856,82
Προσθήκες περιόδου	919,18	
Υπόλοιπο 31.12.2018	129.616,55	87.856,82
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2018	127.263,30	87.856,68
Αποσβέσεις περιόδου	1.519,35	
Υπόλοιπο 31.12.2018	128.782,65	87.856,68
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2018	833,90	0,14
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2019	129.616,55	87.856,82
Προσθήκες περιόδου		
Κεφαλαιοποίηση τόκων		
Μειώσεις περιόδου		
Διακοπείσες Δραστηριότητες	-833,76	
Μεταφορές περιόδου		
Υπόλοιπο 31.12.2019	128.782,79	87.856,82
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2019	128.782,65	87.856,68
Αποσβέσεις περιόδου		
Υπόλοιπο 31.12.2019	128.782,65	87.856,68
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2019	0,14	0,14

6.5 Επενδύσεις σε θυγατρικές

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

	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	376.189,05	4.525.000,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	9.388,70	6.189,05
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-360.576,75	-4.155.000,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	25.001,00	376.189,05

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

Η Εταιρεία προχώρησε μέσα στη χρήση σε απομειώσεις των συμμετοχών της λόγω μη αντιστρέψιμων ζημιών .

Η Εταιρεία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιρειών:

31/12/2019		
	Κόστος	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	25.000,00	88,79%
PASAL CYPRUS LTD	1,00	100%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	25.001,00	
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.

6.6 Αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων

Πρόκειται για τοποθετήσεις σε μετοχές της εταιρίας SATO A.E. που είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Τα Αξιόγραφα αποτιμώμενα στη εύλογη αξία μέσω λοιπών εσόδων αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο 31/12/2018	53.452,20	10.939,20
Κόστος Πωλήσεων	-8.661,51	-1.602,00
Μεταβολή εύλογης αξίας		-9.337,20
Απομείωση αξίας χαρτοφυλακίου	-44.790,69	
Υπόλοιπο 31/12/2019	0,00	0,00

Η Εταιρεία απομείωσε την αξία των κατεχόμενων μετοχών, λόγω ανακοίνωσης της SATO A.E, ότι στο νέο σχέδιο εξυγίανσης της προβλέπει την εκκαθάριση της.

Το ποσό της απομείωσης καταχωρήθηκε στη κατάσταση Αποτελεσμάτων χρήσης στο κονδύλι

Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

6.7 Εμπορικές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Πελάτες-Μισθωτές ακινήτων	0,00	1.122.633,62	0,00	820,49
Γραμμάτια εισπρακτέα	0,00	76.091,35	0,00	
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	63.859,35	0,00	55.266,36
Επιταγές σε καθυστέρηση	0,00	490.087,60	0,00	
Μείον: Απομειώσεις για επισφαλείς απαιτήσεις	0,00	-1.018.044,32		-84,12
Πελάτες (εισπράξιμες απαιτήσεις)	0,00	734.627,60	0,00	56.002,73

Η Εταιρεία δεν έχει απαιτήσεις από μισθωτές λόγω είσπραξης των ενοικίων με κατάθεση σε τραπεζικό λογαριασμό ανά μήνα.

6.8 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Χρεώστες διάφοροι	358.749,02	299.574,98	2.275.092,41	2.340.377,75
Ελληνικό Δημόσιο	10,70	2.083,76	10,70	10,55
Προκαταβολές για κτήση παγίων	0,00	1.413,25	0,00	
Λογ/σμοί διαχ/σεως προκαταβολών & πιστώσεων	0,00	148.804,01	0,00	0,00
Έξοδα επομένων χρήσεων	0,00	30.960,74	0,00	77.890,10
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	0,00		0,00	0,00
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	-84,12		-84,12	
Σύνολο	358.675,60	482.836,74	2.275.018,99	2.418.278,40

Στο κονδύλι Χρεώστες διάφοροι περιλαμβάνονται απαιτήσεις ,από ταμιακές διευκολύνσεις , στις θυγατρικές εταιρείες ΕΜΕΛ ΑΕ και ARVEN ΑΕ ποσού € 928.695,40 και 1.088.753,92 αντίστοιχα, οι οποίες κρίνονται ασφαλούς είσπραξης λόγω της αξίας των επενδυτικών ακινήτων που κατέχουν.

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

6.9 Δεσμευμένες καταθέσεις

Οι Δεσμευμένες Καταθέσεις του Ομίλου και της Εταιρείας ανέρχονται στις 31.12.2019 στο ποσό €1.685.466,88

Σύμφωνα με τους όρους της Συμφωνίας εξυγίανσης το ποσό θα χρησιμοποιηθεί για τη εξόφληση δανείων του Ομίλου Alpha Bank (βλέπε και Σημείωση 6.29)

6.10 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Ταμείο	17,01	8.393,88	16,75	88,62
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	417.290,52	1.120.217,63	416.500,87	1.050.811,13
Σύνολο	417.307,53	1.128.611,51	416.517,62	1.050.899,75

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

6.11 α) Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση

Η ανάλυση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Επενδύσεις σε ακίνητα	975.000,00		974.630,00	
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση	29.084.537,27			
Σύνολο	30.059.537,27		974.630,00	

6.11 β) Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση

Η ανάλυση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Υποχρεώσεις από Δάνεια	1.090.151,65		1.090.151,65	
Υποχρεώσεις θυγατρικών προς διάθεση	54.636.091,17			
	55.726.242,82		1.090.151,65	

1) Επενδύσεις σε ακίνητα και Υποχρεώσεις από Δάνεια

Βάσει της Συμφωνία εξυγίανσης (βλέπε Έκθεση Δ.Σ) η αποπληρωμή του δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου €778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 910χιλ., θα γίνει μέσω της διάθεσης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού €960 χιλ. Το ποσό €180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing. Η Εταιρεία αποτίμησε τα ακίνητα στο ποσό €960 χιλ. και αναγνώρισε ζημία από την αποτίμηση των 2 ακινήτων συνολικού ποσού € 1.020 χιλ. την Χρήση 2019 (βλέπε Σημείωση 6.29).

Επίσης η Εταιρεία θα προχωρήσει , μέσα στη χρήση 2020, στην πώληση του ακινήτου που βρίσκεται στη Ιωλκού 7 στη Ν. Ιωνία στο οποίο κατέχει το 50% και θεωρείται μη αξιοποιήσιμο.

Η ανάλυση των μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων προοριζόμενα για πώληση έχει ως εξής:

Ακίνητο	Αξία
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 186 ΤΑΥΡΟΣ	688.484,85
ΠΕΙΡΑΙΩΣ 186 β ΤΑΥΡΟΣ	271.515,15
Ν.ΙΩΝΙΑΣ ΙΩΛΚΟΥ 7	15.000,00
	975.000,00

Υπάρχει εγγεγραμμένη προσημείωση ποσού €5.000.000 επί των ακινήτων Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186β Ταύρος, υπέρ της Εθνική Τράπεζας

Η ανάλυση του λογαριασμού Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση έχει ως κατωτέρω:

Πιστωτής	31/12/2019
Εθνική Τράπεζα	910.151,65
Εθνική Leasing	180.000,00
	1.090.151,65

2) Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση και Υποχρεώσεις θυγατρικών προς διάθεση

Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση 70.000 μετοχών, κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO SA., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Βάσει των ανωτέρω, κατά την 31/12/2019 (λόγω λήξης της δυνατότητας προσφυγών κατά της συμφωνίας εξυγίανσης) τα στοιχεία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης των εταιρειών DORECO SA και της θυγατρική της κατά 100% SIBO SA ταξινομήθηκαν ως μία ομάδα διάθεσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 5 για τα κατεχόμενα προς πώληση μη κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού λόγω του ότι

- αντιπροσωπεύουν ένα ξεχωριστό μεγάλο τμήμα επιχειρηματικών δραστηριοτήτων
- είναι μέρος ενός ενιαίου, συντονισμένου προγράμματος διάθεσης ενός μεγάλου τμήματος δραστηριοτήτων

Τα έσοδα και τα έξοδα, τα κέρδη και οι ζημιές που σχετίζονται με την εν λόγω διακοπή δραστηριότητα δεν περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του Ομίλου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για την περίοδο 01/01-31/12/2019.

Αναλυτικά, οι λογιστικές αξίες των στοιχείων του ενεργητικού των ως άνω εταιρειών κατά την 31/12/2019, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Ποσά εκφρασμένα σε €	DORECO AE 31/12/2019	SIBO AE 31/12/2019	ΣΥΝΟΛΟ 31/12/2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Επενδύσεις σε ακίνητα	28.150.000,00	0,00	28.150.000,00
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	116.070,68	0,07	116.070,75
Άυλα πάγια	0,82	0,30	1,12
Επενδύσεις σε θυγατρικές	0,00	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	10.200,00	0,00	10.200,00
	28.276.271,50	0,37	28.276.271,87
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	569.287,72	-37,50	569.250,22
Αποθέματα	0,00	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	199.079,10	307,52	199.386,62
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	39.524,12	104,44	39.628,56
	807.890,94	374,46	808.265,40
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	29.084.162,44	374,83	29.084.537,27

Επί του ακινήτου της εταιρείας DORECO A.E. υφίσταται προσημείωση ύψους € 55.160 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων το υπόλοιπο των οποίων την 31/12/2019 είναι € 49.967 χιλ.

Αναλυτικά, οι λογιστικές αξίες του συνόλου των Υποχρεώσεων των ως άνω εταιρειών κατά την 31/12/2019, παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δάνεια	49.415.494,15	0,00	49.415.494,15
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.730.427,23	9,00	1.730.436,23
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	76.341,99	0,00	76.341,99
Προβλέψεις	33.444,61	553,23	33.997,84
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	192.940,16	0,00	192.940,16
	51.448.648,14	562,23	51.449.210,37
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Προμηθευτές	1.211.502,54	124.616,74	1.336.119,28
Τρέχων φόρος εισοδήματος	0,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.330.215,79	0,00	1.330.215,79
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	505.078,39	15.467,34	520.545,73
	3.046.796,72	140.084,08	3.186.880,80
Σύνολο υποχρεώσεων	54.495.444,86	140.646,31	54.636.091,17

Ο Όμιλος συμπεριέλαβε στην ενοποιημένη Κατάσταση Αποτελεσμάτων, το αποτέλεσμα από διακοπές δραστηριότητες των εν λόγω εταιρειών, ήτοι κέρδη ποσού € 4.403 χιλ. για την περίοδο 01/01-31/12/2019.

Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα των διακοπειών δραστηριοτήτων του Ομίλου για την περίοδο 1/1-31/12/2019:

ποσά εκφρασμένα σε €	DORECO AE	SIBO AE	ΣΥΝΟΛΟ	ΣΥΝΟΛΟ
	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2019
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	609.999,48	0,00	609.999,48	542.078,78
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	984.294,05	0,00	984.294,05	1.054.539,33
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-4.403.714,00	0,00	-4.403.714,00	-2.746.286,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	-1.267.789,45	0,00	-1.267.789,45	-1.383.460,16
Πωλήσεις εμπορευμάτων	0,00	62.308,55	62.308,55	313.017,40
Μεταβολές αποθεμάτων	0,00	-258.201,58	-258.201,58	-17.991,37
Αγορές αποθεμάτων	0,00	198.093,76	198.093,76	-133.924,10
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	-426.701,97	-41.299,91	-468.001,88	-506.786,01
Αποσβέσεις ενσώματων και αυτών παγίων	-50.772,16	-832,90	-51.605,06	-43.868,17
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	-699.649,33	-58.423,29	-758.072,62	-706.283,11
Άλλα έσοδα	450.046,79	194.610,65	644.657,44	539.806,97
Λειτουργικά κέρδη	-4.804.286,59	96.255,28	-4.708.031,31	-3.089.156,44
Έσοδα από τόκους	5,91	0,14	6,05	3,61
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-551.712,51	-671,59	-552.384,10	-1.133.209,79
Κέρδη συνήθων εργασιών	-5.355.993,19	95.583,83	-5.260.409,36	-4.222.362,62
Κέρδος από αποτίμηση λόγω αναδιάθρωσης δανειακών χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων	10.299.392,03	0,00	10.299.392,03	
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	967,63	967,63		
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	-110.000,00		-110.000,00	
Κέρδη προ φόρων	4.834.366,47	95.583,83	4.929.950,30	-4.222.362,62
Φόρος εισοδήματος	-521.841,35	-5.144,88	-526.986,23	-473.901,48
Κέρδος μετά φόρου χρήσης	4.312.525,12	90.438,95	4.402.964,07	-3.748.461,14
Κέρδη / (ζημιές) μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες			4.402.964,07	
Κέρδος μετά φόρου χρήσης				
Αποδιδόμενο σε:				
Ιδιοκτήτες της μητρικής			4.402.964,07	-3.748.461,14
Μη ελέγχουσες συμμετοχές				
Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες				
Βασικά -μειωμένα σε ευρώ			2,3533	-2,0035

Παρακάτω παρουσιάζονται οι καθαρές ταμειακές ροές των διακοπειών δραστηριοτήτων των θυγατρικών:

ποσά εκφρασμένα σε €	DORECO AE	SIBO AE	ΣΥΝΟΛΟ
	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2019	1.01-31.12.2019
Λειτουργικές δραστηριότητες			
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από Διακοπείσες δραστηριότητες	4.834.366,47	95.583,83	4.929.950,30
Πλέον / μείον προσαρμογές για:			
Αποσβέσεις	50.772,16	832,90	51.605,06
Προβλέψεις	17.021,99	-18.178,50	-1.156,51
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	-5.786.651,57	-0,14	-5.786.651,71
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	551.712,51	671,59	552.384,10
	0,00	0,00	0,00
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:			
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	0,00	258.201,58	258.201,58
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	20.486,91	18.169,65	38.656,56
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	-192.024,57	-393.796,66	-585.821,23
Μείον:	0,00	0,00	0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-5.725,86	-671,59	-6.397,45
Καταβεβλημένοι φόροι	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	-510.041,96	-39.187,34	-549.229,30
Επενδυτικές δραστηριότητες			
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	0,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-77.615,38	0,00	-77.615,38
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων	1.467,00	0,00	1.467,00
Τόκοι εισπραχθέντες	5,91	0,14	6,05
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-76.142,47	0,14	-76.142,33
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	0,00	0,00	0,00
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	600.000,00	0,00	600.000,00
Εξοφλήσεις δανείων	-10.038,33	0,00	-10.038,33
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00	0,00
Μερίσματα πληρωθέντα	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	589.961,67	0,00	589.961,67
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	3.777,24	-39.187,20	-35.409,96
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	35.746,88	39.291,64	75.038,52
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	39.524,12	104,44	39.628,56

6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 31.12.2019 ανερχόταν σε € 935.496,00 διαιρούμενο σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Στις 2.12.2019 με απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκαν τα εξής:

Αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής της Εταιρείας από 0,50 Ευρώ σε 4,00 Ευρώ με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών.

Μείωση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό 6.548.472 Ευρώ, μέσω μείωσης της ονομαστικής αξίας της μετοχής από 4,00 Ευρώ σε 0,50 Ευρώ, με σκοπό το σχηματισμό ισόποσου ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του ν. 4548/2018 και κατά 2,00 Ευρώ λόγω στρογγυλοποίησης του αριθμού των μετοχών, κατόπιν του υπό (1) θέματος.

Σημειώνεται ότι το ποσό της μείωσης του μετοχικού κεφαλαίου (6.548.474 Ευρώ) αποφασίστηκε ομόφωνα ότι δε θα χρησιμοποιηθεί για το σχηματισμό ειδικού αποθεματικού, σύμφωνα με το άρθρο 31 παρ. 2 του ν. 4548/2018, αλλά για την ισόποση μείωση του λογαριασμού ζημιών εις νέον.

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε σε €935.496,00 διαιρούμενο σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία.

Η τροποποίηση του μετοχικού κεφαλαίου εγκρίθηκε με την υπ' αριθμ. 22311/ 25/02/2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Ανάπτυξης και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. την 25/02/2020.

Επιπλέον, κατά την ίδια ως άνω από 02.12.2019 Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας μέχρι του ποσού των €7.483.968, με καταβολή μετρητών, με την έκδοση έως 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 εκάστης, και με δυνατότητα μερικής κάλυψης της ανωτέρω αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, σύμφωνα με το άρθρο 28 του Ν. 4548/2018.

Υπό την προϋπόθεση έγκρισης και πλήρους κάλυψης της Αύξησης, το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας μετά την ολοκλήρωση αυτής θα ανέρχεται στο ποσό των € 8.419.464 και θα διαιρείται σε 16.838.928 Κοινές Ονομαστικές, μετά ψήφου, μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50, η κάθε μία.

Η τροποποίηση του άρθρου 5 του καταστατικού της Εταιρείας περί μετοχικού κεφαλαίου λόγω των ανωτέρω μεταβολών του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εγκρίθηκε με την υπ' αρ. 22311/ 25-02-2020 απόφαση του Υπουργείου Ανάπτυξης και Επενδύσεων και καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.Μ.Η. με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2090227 .

Η ως άνω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας θα ολοκληρωθεί μέσα στη χρήση 2020 μετά την έγκριση της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2019 δεν κατέχονται μετοχές της Εταιρείας είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς επιχειρήσεις

6.13 Υπέρ το άρτιο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	21.387.000,00	21.387.000,00	21.387.000,00	21.387.420,00
Εξοδα δημόσιας εγγραφής	-1.905.665,15	-1.727.580,00	-1.905.665,15	-1.728.000,00
Εξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	-26.080,91	-26.080,91		
	19.455.253,94	19.633.339,09	19.481.334,85	19.659.420,00

Η Διαφορά υπέρ το άρτιο της Εταιρείας προέκυψε με την έκδοση μετοχών έναντι μετρητών σε αξία μεγαλύτερης της ονομαστικής τους αξίας. Το εισπραχθέν ποσό μειώθηκε κατά τα έξοδα της εκδόσεως. Η Διαφορά υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμη για διανομή αλλά μπορεί να κεφαλαιοποιηθεί η να συμψηφισθεί με ζημιές του λογαριασμού Αποτελέσματα εις νέον. Ποσό € 178.085,15 που αφορά την μεταβολή της χρήσης είναι τα έξοδα που έχουν πραγματοποιηθεί στην τρέχουσα χρήση για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίστηκε από τη έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων της 2.12.2019. (Βλέπε και Σημείωση 6.12)

6.14 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Τακτικό αποθεματικό	2.340.495,43	2.340.495,43	2.330.506,31	2.330.506,31
Αφορολόγητα αποθεματικά	40.362.589,41	173.229,84	40.362.589,41	173.229,84
Ειδικά αποθεματικά	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60	2.267.555,60
Λοιπά αποθεματικά	1.116.009,32	1.116.009,32	0,00	
Σύνολο	46.086.649,76	5.897.290,19	44.960.651,32	4.771.291,75

Στα Αφορολόγητα αποθεματικά ποσό € 40.189.359,57 αφορά την ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων, του άρθρου 62 Ν.4389/2016, η οποία θα φορολογηθεί κατά την κεφαλαιοποίηση της η την διανομή της αυτοτελώς με τους ισχύοντες φορολογικούς συντελεστές.

6.15 Αποτελέσματα εις νέο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	-98.605.579,87	-92.057.466,00	-71.517.186,54	-65.658.650,30
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.816.438,61	-6.525.554,53	43.429.954,11	-5.865.817,81
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας από διακοπές δραστηριότητες	4.402.964,07			
Μεταφορά σε αποθεματικά της ωφέλειας από διαγραφή υποχρεώσεων του άρθρου 62 Ν.4389/2016	-40.189.359,57	32.481,60	-40.189.359,57	7.292,81
Μεταβολή λογιστικής πολιτικής (ΔΧΠΑ 9)		-55.040,94		-11,24
Μείωση κεφαλαίου με συμψηφισμό ζημίας	6.548.474,00		6.548.474,00	
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	-86.027.062,76	-98.605.579,87	-61.728.118,00	-71.517.186,54

6.16 Δάνεια

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας έχουν χορηγηθεί από Ελληνικές τράπεζες και είναι σε ευρώ. Τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα εντός ενός έτους από την ημερομηνία του ισολογισμού, χαρακτηρίζονται ως βραχυπρόθεσμα ενώ τα ποσά, που είναι αποπληρωτέα σε μεταγενέστερο στάδιο, χαρακτηρίζονται ως μακροπρόθεσμα.

Τα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται, ως εξής:

	Ο Όμιλος			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	266.400,83	1.083.599,17	13.074.168,07	14.286.527,51
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	23.689.926,58		100.761.101,71	
Σύνολο δανείων	23.956.327,41	1.083.599,17	113.835.269,78	14.286.527,51

	Η Εταιρεία			
	31/12/2019		31/12/2018	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	266.400,83	1.083.599,17	13.074.168,07	14.286.527,51
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	23.689.926,58		40.851.947,32	
Σύνολο δανείων	23.956.327,41	1.083.599,17	53.926.115,39	14.286.527,51

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	31/12/2019	31/12/2018
Μέχρι 1 έτος	275.459,33	13.931.359,72
Από 2 έως 5 έτη	1.101.837,33	15.000.853,89
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00
Σύνολο	1.377.296,66	28.932.213,61
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	-27.296,66	-1.571.518,03
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	1.350.000,00	27.360.695,58

Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

Ποσά σε ευρώ		
Μέχρι 1 έτος	266.400,83	13.074.168,07
Από 2 έως 5 έτη	1.083.599,17	14.286.527,51
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00
Σύνολο	1.350.000,00	27.360.695,58

Την 29.8.2019 επικυρώθηκε και τέθηκε σε ισχύ η Συμφωνία Εξυγίανσης με την απόφαση 712/29-8-2019 του Πρωτοδικείου Αθηνών, βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 της Εταιρείας και των πιστωτών της.

Ως προς τις οφειλές προς τα συμβαλλόμενα πιστωτικά ιδρύματα, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

α) Η αποπληρωμή δανείων του Ομίλου Alpha Bank συνολικού ποσού €46.310 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: €48.314 χιλ.) μέσω της (α) πώλησης ακινήτων έναντι συνολικού τιμήματος €23.240 χιλ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων και (β) διαγραφή του υπολοίπου ποσού του δανείου, ήτοι €23.070 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 25.074χιλ.). Κατόπιν των ανωτέρω, προβλέπεται ότι θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις έναντι του συνολικού οφειλόμενου ποσού.

β) Η αποπληρωμή δανείου της Εθνικής Τράπεζας υπολοίπου €778 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 910χιλ.), μέσω της πώλησης δύο (2) οικοπέδων έναντι συνολικού ποσού €960 χιλ. Το ποσό €180 χιλ. που προκύπτει πέραν της υφιστάμενης δανειακής υποχρέωσης θα χρησιμοποιηθεί για την αποπληρωμή προς την Εθνική Leasing.

Συμφωνήθηκε επιπλέον, η PASAL CYPRUS LTD να προβεί στη μεταβίβαση 70.000 κοινών ονομαστικών μετοχών αξίας €1 εκαστη εκδόσεως της DORECO, στην ΕΤΕ ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει.

Κατόπιν ολοκλήρωσης των ανωτέρω συμφωνηθέντων, η Εθνική Τράπεζα θα συναινέσει στην άρση της υφιστάμενης εγγύησης της Εταιρείας προς τη DORECO δυνάμει της σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €55.000 χιλ. της DORECO Α.Ε..

Ως προς την οφειλή προς τους Μη Συμβαλλόμενους Πιστωτικές, η Συμφωνία Εξυγίανσης προβλέπει τα ακόλουθα:

γ) Η αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου €13.935 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 14.566 χιλ.), η οποία ρυθμίζεται με πληρωμή ποσοστού 9,7% του συνόλου της απαίτησής της, ήτοι ποσό €1.350 χιλ., σε 5 ετήσιες δόσεις με επιτόκιο 1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε ένα έτος από την έκδοση δικαστικής απόφασης, ενώ οποιαδήποτε άλλη απαίτηση πέραν του ποσού αυτού, αποσβένεται και διαγράφεται.

δ) Στην Εθνική Leasing, στην οποία η Εταιρεία οφείλει ποσό €11.424 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 11.928 χιλ.), θα επιστραφεί το ακίνητο στο Μοσχάτο για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης. Κατόπιν της πράξης αυτής, η οφειλή διαμορφώνεται σε €3.979 χιλ., έναντι της οποίας θα αποπληρωθεί ποσό €180 χιλ. εντός 1 μηνός από την πώληση των υπό (β) ανωτέρω οικοπέδων, ενώ θα γίνει διαγραφή του υπολοίπου ποσού οφειλής.

ε) Για την πιστώτρια TRASTOR ΑΕΕΑΠ προβλέπεται αποπληρωμή €255 χιλ. και διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής ύψους €4.928 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 4.928 χιλ.).

B. Υλοποίηση Συμφωνίας Εξυγίανσης

(α) Ο διακανονισμός των δανείων του Ομίλου Alpha Bank με βάση την απόφαση εξυγίανσης και τη σύμβαση επενδυτή θα υλοποιηθεί με την ολοκλήρωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας και τη λήψη δανείου ύψους € 13.800 χιλ. . Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank. Το ποσό € 22.000 χιλ. που θα πληρωθεί στον Όμιλο Alpha Bank αντιστοιχεί στην αξία των ακινήτων που θα μεταβιβάζονταν στην Alpha Bank με βάση τη Συμφωνία Εξυγίανσης (23.240 χιλ. ευρώ) μετά την αφαίρεση του φόρου μεταβίβασης των ακινήτων, τα οποία τελικά θα παραμείνουν στην Εταιρεία.

β) Η Εταιρεία βρίσκεται σε διαδικασία μεταβίβασης δύο οικοπέδων προς την Εθνική Τράπεζα, η οποία εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί μέσα στη χρήση 2020

γ) Με την από 22.11.2019 επιστολή της, η Eurobank γνωστοποίησε ότι θα εισπράξει το προβλεπόμενο ποσό από τη Συμφωνία Εξυγίανσης (€ 1.350.000) σε πέντε (5) ετήσιες δόσεις ποσού εκάστης € 270 χιλ. πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%. Η πρώτη δόση θα καταβληθεί στις 29/08/2020.

δ) Με το από 12/12/2019 Α Απόγραφο Εκτελεστό και την από 18/12/2019 Έκθεση Βίαιας Αποβολής και Εγκατάστασης η Εθνική Leasing παρέλαβε το ακίνητο επί της Πειραιώς 18 για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης στην οποία η Εταιρεία οφείλει ποσό €11.424 χιλ. την 31.12.2017 (31.12.2019: € 11.928 χιλ.) και όπως προβλέπεται από τη συμφωνία εξυγίανσης η Εταιρεία θα καταβάλλει το ποσό των €180 χιλ. μετά την πώληση των οικοπέδων επί της Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186B στην Εθνική Τράπεζα

Για τα αποτελέσματα της Συμφωνίας Εξυγίανσης βλέπε και Σημειώσεις 6.29 .6.11

6.17 Υποχρεώσεις από μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής

	Επενδυτικά ακίνητα	Κτηρία	ΣΥΝΟΛΟ
Υπόλοιπο 1.1.2019	6.067.260,55	16.306,81	6.083.567,36
Τοκοι περιόδου	168.543,19	483,27	169.026,46
Χρεολύσια περιόδου	-787.893,62	-600,00	-788.493,62
Λύση συμβάσεων	-5.447.910,12	-16.190,08	-5.464.100,20
Υπόλοιπο 31.12.2019	0,00	0,00	0,00
Το υπόλοιπο αναλύεται σε :			
Μακροπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων			0,00
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων			0,00
	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο 1.1.2018	6.602.440,73		6.602.440,73
Τοκοι 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		
Βραχυπρόθεσμη υποχρέωση Μισθώσεων	554.215,02		
	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 6.3.

Η λύση της σύμβασης για το Επενδυτικό ακίνητο αφορά την Εθνική Leasing , βάση της απόφασης συμφωνίας Εξυγίανσης (Σημείωση 6.29)

Την 30/9/2019 έγινε λύση της μακροχρόνιας μίσθωσης του ακινήτου (Σημείωση 6.3)

6.18 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	-2.214.578,47	-1.289.518,61
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη Καθαρή θέση		
Διακοπείσες Δραστηριότητες	-1.203.450,00	
Υπόλοιπο 31/12/2019	-334.300,79	-403.091,65

Ο υπολογισμός των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων, επί των προσωρινών διαφορών, διενεργείται στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρίας του Ομίλου και, στο βαθμό που προκύπτουν και απαιτήσεις και υποχρεώσεις, συμψηφίζονται μεταξύ τους (στο επίπεδο της κάθε επιμέρους εταιρείας).

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις/υποχρεώσεις όπως προκύπτουν από τις σχετικές προσωρινές φορολογικές διαφορές έχουν ως εξής :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Επενδύσεις σε ακίνητα	111.425,59	4.481.452,84	-40.927,17	2.159.273,33
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	-0,01	-17.264,92	-0,01	-0,01
Άυλα πάγια	-13.657,45	-16.991,79	-13.657,41	-16.852,87
Προβλέψεις	-355.476,68	-305.114,14	-331.476,68	-126.286,71
Υποχρέωση από Συμβάσεις Μισθώσεων	0,00	-1.516.815,14	0,00	-1.516.815,14
Λοιπά	-76.592,24	458.460,83	-17.030,38	387.108,36
Φόροι εισοδήματος, που θα επιβαρύνουν λογιστικά τις επόμενες χρήσεις	-334.300,79	3.083.727,68	-403.091,65	886.426,96

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις που προκύπτουν από αχρησιμοποίητες φορολογικές ζημιές προς συμψηφισμό σε μελλοντικές χρήσεις αναγνωρίζονται μόνο εφόσον είναι πιθανό ότι θα συμψηφιστούν μελλοντικά φορολογητέα κέρδη. Ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν αναγνωρίσει αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις για αχρησιμοποίητες ζημιές.

6.19 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	695.000,00	180.094,50	695.000,00	102.596,00

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018	1/1-31/12/2019	1/1-31/12/2018
Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση				
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	180.094,50	160.462,00	102.596,00	94.366,00
Παροχές που πληρώθηκαν από τον εργοδότη	-42.282,00		-42.282,00	
Συνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	634.686,00	19.632,50	634.686,00	8.230,00
Διακοπείσες Δραστηριότητες	-77.498,50			
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή Θέση				
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου	695.000,00	180.094,50	695.000,00	102.596,00

Η Εταιρεία στη παρούσα χρήση σχημάτισε το 100% της πρόβλεψης για τη αποζημίωση όλου του προσωπικού, την 31/12/2019.

6.20 Προβλέψεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού Ελέγχου	145.038,14	182.576,10	145.038,14	145.206,38
Λοιπές προβλέψεις	803.540,12		703.540,12	3.371,88
	948.578,26	182.576,10	848.578,26	148.578,26

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2018	182.576,10	148.578,26
Προσθήκες χρήσης		
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις		
Υπόλοιπο 31/12/2018	182.576,10	148.578,26
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2019	182.576,10	148.578,26
Προσθήκες χρήσης	800.000,00	700.000,00
Διακοπείσες Δραστηριότητες	-33.997,84	
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις		
Υπόλοιπο 31/12/2019	948.578,26	848.578,26

Στη παρούσα χρήση σχηματίστηκαν Λοιπές προβλέψεις ποσού € 800 χιλ. για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου τριών ακινήτων (ακίνητο στην Χαλκίδα, ακίνητο Ορφές 166 στο Βοτανικό και το ακίνητο Θερμαϊκού 19 στο Ωραιόκαστρο) σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

Στις 8.10.2018 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 τη χρήση 2014 και 2015 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 τις χρήσεις 2016 ,2017, οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου, DORECO SA., SIBO SA. και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές , σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις. Για την χρήση 2018 η εταιρεία του Ομίλου DORECO SA. και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές , σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις.

Οι ελληνικές εταιρείες του ομίλου Ε.Μ.Ε.Λ. Α.Ε (χρήσεις 2016-2018), ARVEN Α.Ε (χρήσεις 2016-2018) και η εταιρεία SIBO Α.Ε(χρήση 2018) δεν διαθέτουν πιστοποιητικό φορολογικής συμμόρφωσης και δεν υφίσταται εκ του νόμου υποχρέωση για τη λήψη του.

Για την τρέχουσα χρήση 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 Χρηματοοικονομικών καταστάσεων χρήσεως 2019. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του

φορολογικού ελέγχου προκύπτουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1172/2017, στις 31/12/2019 παραγράφηκαν οριστικά για τις ελληνικές εταιρίες 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 αρμόδιες φορολογικές αρχές.

Εταιρεία	Εκκρεμείς χρήσεις		
PASAL A.E	2014-2019	Μόνο για φόρο εισοδήματος	
Ε.ΜΕ.Λ - ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2014-2019		
PASAL CYPRUS LTD(με έδρα στην Κύπρο)	2016- 2019		
MFGVR LTD(με έδρα στην Κύπρο)	2012 - 2019		
ARVEN AE	2014-2019		
DORECO AE(1)	2014-2019		
SIBO AE(1)	2014-2019		

(1) βλέπε Σημείωση 1.2

6.21 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Εγγυήσεις ενοικίων	247.988,00	424.938,84	247.988,00	220.500,01
Σύνολο	247.988,00	424.938,84	247.988,00	220.500,01

- Οι εγγυήσεις ενοικίων του Ομίλου αφορούν ληφθείσες εγγυήσεις από τους μισθωτές των ακινήτων.

6.22 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Προμηθευτές	115.894,54	1.984.147,70	115.894,54	54.143,50
Επιταγές πληρωτέες	0,00	50.495,47	0,00	6.000,00
Προκαταβολές πελατών	0,00	1.200,00	0,00	0,00
Σύνολο	115.894,54	2.035.843,17	115.894,54	60.143,50

Οι μεταβολές ,στο Όμιλο, από την προηγούμενη χρήση οφείλονται στις διακοπείσες δραστηριότητες των θυγατρικών των εταιρειών DORECO SA και της θυγατρική της κατά 100% SIBO που ταξινομήθηκαν ως μία ομάδα διάθεσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 5 (βλέπε Σημείωση 6.11β)

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

6.23 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους-τέλη	123.126,83	221.332,16	122.196,83	36.572,26
Ασφαλιστικοί οργανισμοί	11.245,37	38.760,57	11.245,37	12.643,59
Εξοδα χρήσεως δουλεμμένα	7.096,00	141.830,16	4.240,00	16.749,64
Πιστωτές διάφοροι	275.726,10	4.964.186,37	270.054,08	4.930.157,28
Σύνολο	417.194,30	5.366.109,26	407.736,28	4.996.122,77

Οι μεταβολές , από την προηγούμενη χρήση οφείλονται, κατά κύριο λόγο , στη διαγραφή της υποχρέωσης προς την TRASTOR ΑΕΕΠ ποσού 4.673 χιλ. σύμφωνα με την συμφωνία Εξυγίανσης (βλέπε και Σημείωση 6.29).

Στο λογαριασμό Πιστωτές διάφοροι περιέχεται και η υποχρέωση προς την TRASTOR ΑΕΕΠ ποσού € 255 χιλ. η οποία περιλαμβάνεται στη συμφωνία Εξυγίανσης (βλέπε και Σημείωση 6.29).

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

6.24 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.567.545,88	1.527.627,89	1.567.545,88	1.527.627,89

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Μέχρι 1 έτος	1.527.193	2.153.509,00	1.527.193	1.501.968,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	6.101.272	7.700.850,00	6.101.272	6.079.872,00
Περισσότερο από 5 έτη	2.919.234	6.164.713,00	2.919.234	5.911.505,00
ΣΥΝΟΛΑ	10.547.699,00	16.019.072,00	10.547.699,00	13.493.345,00

6.25 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην Εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Μισθωτοί	3	5	3	5
Σύνολο Εργαζομένων	3	5	3	5
	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Παροχές σε εργαζομένους				
Μισθοί και ημερομίσθια	218.600,43	226.125,00	218.600,43	237.527,50
Εργοδοτικές εισφορές	50.710,79	56.192,27	50.710,79	56.192,27
Προβέψεις για αποζημίωση προσωπικού	634.686,00	19.632,50	634.686,00	8.230,00
Λοιπές παροχές	42.733,77	3.194,82	42.733,77	3.194,82
Σύνολο	946.730,99	305.144,59	946.730,99	305.144,59

6.26 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Αμοιβές Συνεργατών-Συμβούλων	89.734,72	68.675,15	84.022,72	68.675,15
Παροχές τρίτων	86.437,03	144.443,69	86.437,03	144.443,69
Φόροι τέλη	293.643,11	297.751,12	292.272,23	297.751,12
Προβλέψεις	800.000,00	0,00	700.000,00	
Έξοδα προβολής και διαφήμισης	24.157,40	0,00	24.157,40	
Διάφορα έξοδα	25.190,88	61.927,51	56.743,85	44.665,16
Σύνολο	1.319.163,14	572.797,47	1.243.633,23	555.535,12

Στη παρούσα χρήση σχηματίστηκαν Λοιπές προβλέψεις ποσού € 800 χιλ. για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου τριών ακινήτων (ακίνητο στην Χαλκίδα, ακίνητο Ορφέως 166 στο Βοτανικό και το ακίνητο Θερμαϊκού 19 στο Ωραιόκαστρο) σύμφωνα με την περιβαλλοντική νομοθεσία.

6.27 Άλλα έσοδα

Τα Άλλα έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων	62.761,00		42.282,00	
Διάφορα έσοδα	151.542,48	21.138,89	16.413,84	61.138,73
Σύνολο	214.303,48	21.138,89	58.695,84	61.138,73

Τα έσοδα από προβλέψεις προηγ. χρήσεων αφορούν αναστροφή πρόβλεψης για την αποζημίωση προσωπικού, λόγω απόλυσης προσωπικού.

6.28 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
• Τόκοι από Δάνεια τραπεζών	1.251.122,07	1.939.831,83	1.251.122,07	1.945.895,37
• Τόκοι από Μισθώσεις	168.543,19	222.554,42	168.543,19	222.554,42
• Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	637,78	7.317,54	621,66	614,00
	1.420.303,04	2.169.703,79	1.420.286,92	2.169.063,79

6.29 Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης

Το Κέρδος από την Διαγραφή των υποχρεώσεων από τη απόφαση Εξυγίανσης έχει ως εξής:

Πιστωτής	31/12/2017	ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΜΕΧΡΙ 31/12/2019	ΥΠΟΛΟΙΠΟ 31/12/2019	Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	Εξόφληση	Μεταβίβαση Ακινήτων	Υπόλοιπο 31/12/2019	Σημ.
Eurobank	13.934.828,95	630.769,79	14.565.598,74	-13.215.598,74			1.350.000,00	A
Εθνική Τράπεζα	778.245,37	131.906,28	910.151,65				910.151,65	B
Εθνική Leasing	11.424.056,13	503.853,99	11.927.910,12	-3.798.853,99		-7.949.056,13	180.000,00	B
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	4.928.221,47		4.928.221,47	-4.673.221,47			255.000,00	Γ
Alpha Bank	46.309.530,77	2.004.217,61	48.313.748,38	-24.628.281,50			23.685.466,88	Δ
Alpha Bank (αναρριασμός αναγκών ενοικίων)							413.791,27	
Σύνολο	77.374.882,69	5.370.005,82	82.744.888,51	-46.315.955,70	-1.685.466,88	-7.949.056,13	26.794.409,80	Δ
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ Εθνική Leasing			6.300.000,00					
ΑΞΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ			-7.949.056,13					
ΚΕΡΔΟΣ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ			-1.649.056,13	-1.649.056,13				
ΕΥΛΟΓΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Εθνική Τράπεζα			1.980.000,00					
ΑΞΙΑ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ			-960.000,00					
ΖΗΜΙΑ ΑΠΟΤΙΜΗΣΗΣ ΒΑΣΕΙ ΣΥΜΦΩΝΗΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ ΔΙΑΘΕΣΗΣ ΑΠΟΦΑΣΗΣ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗΣ			1.020.000,00	1.020.000,00				
			ΓΕΝ ΣΥΝΟΛΟ	-46.945.011,83				

A. Eurobank: Η αποπληρωμή οφειλών προς την Eurobank ρυθμίζεται σε εξόφληση ποσού € 1.350 χιλ. σε 5 ετήσιες δόσεις ποσού € 270 χιλ. πλέον επιτοκίου euribor εξαμήνου +1%, αρχής γενομένης της πρώτης καταβολής σε 1 έτος από την έκδοση της δικαστικής απόφασης (ήτοι την 29.08.2020) με δυνατότητα πρόωρης αποπληρωμής του από την Εταιρεία, κατόπιν της από 22.11.2019 γνωστοποίησης της Eurobank .

B. Εθνική Τράπεζα / Εθνική Leasing:

Ως προς την Εθνική Τράπεζα, η Εταιρεία αναμένεται να προχωρήσει στην πώληση 2 οικοπέδων (Ακίνητα Πειραιώς 186, Ταύρος και Πειραιώς 186β, Ταύρος) συνολικής αξίας € 1.980 χιλ. την 31.12.2019 προς την Εθνική Τράπεζα έναντι συνολικού ποσού € 960 χιλ. Η Εταιρεία αναγνώρισε ζημία από την διάθεση των 2 ακινήτων συνολικού ποσού € 1.020 χιλ. την Χρήση 2019

Από την εν λόγω είσπραξη, η Εταιρεία θα χρησιμοποιήσει ποσό € 780 χιλ. προκειμένου για να αποπληρώσει την οφειλή προς την Εθνική Τράπεζα, ενώ θα προχωρήσει σε διαγραφή του υπόλοιπου ποσού ως εξής:

Εθνική Τράπεζα (ποσά σε € χιλ.)	31.12.2019
Συμφωνημένη αξία διάθεσης ακινήτων απόφασης εξυγίανσης (Πειραιώς 186 και Πειραιώς 186 β)	(1.980)
Αποτίμηση ακινήτου βάσει συμφωνημένης αξίας διάθεσης συμφωνίας εξυγίανσης 31/12/2019	960
Αποτέλεσμα αποτίμησης ακινήτου βάσει συμφωνημένης αξίας διάθεσης συμφωνίας εξυγίανσης	(1.020)
Δάνεια 31.12.2019	910
Μείον : Εξόφληση υποχρέωσης	(780)
Διαγραφή υποχρέωσης μέσα στη χρήση 2020	130

Επιπρόσθετα, η Εταιρεία θα προχωρήσει σε αποπληρωμή ποσού € 180 χιλ., το οποίο προκύπτει από την πώληση ανωτέρω, προς την Εθνική Leasing. Στη συνέχεια, η Εταιρεία θα επιστρέψει στην Εθνική Leasing το επενδυτικό ακίνητο επί της Πειραιώς 18, Ταύρος αξίας € 6.300 χιλ. την 31.12.2019 , για το οποίο υπάρχει σύμβαση χρηματοδοτικής μίσθωσης, προχωρώντας σε διαγραφή του υπολειπόμενου ποσού οφειλής προς την Εθνική Leasing ως εξής:

Εθνική Leasing (ποσά σε € χιλ.)	
Δάνεια 31.12.2019	11.928
Μείον: Εξόφληση υποχρέωσης	(180)
Μείον: Επιστροφή επενδυτικού ακινήτου	(6.300)
Διαγραφή υποχρέωσης	5.448

Γ. ΤΡΑΣΤΟΡ ΑΕΕΑΠ: Προβλέπεται η αποπληρωμή ποσού € 255 χιλ. και η διαγραφή του υπολοίπου της οφειλής της Εταιρείας.

Δ. Alpha Bank:

Η Εταιρεία έχει προχωρήσει σε διαγραφή ποσού € 24.628 χιλ. την 31.12.2019 ,βάσει και της Πρόσθετης πράξης/30-8-2018 που υπογράφηκε μεταξύ της Τράπεζας και της Εταιρείας και αναμένεται:

(α) να αποπληρωθεί ποσό € 22.000 χιλ. από την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου(βλέπε Σημείωση 6.11) και από νέο δανεισμό της Εταιρείας περίπου €13,8 εκατ.

(β) να συμψηφιστεί ποσό € 1.685 χιλ. έναντι του δεσμευμένου λογαριασμού ενοικίων της Εταιρείας που διατηρεί η Alpha Bank

Κατόπιν των ανωτέρω, το συνολικό «Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων» θα ανέλθει στο ποσό € 46.945 χιλ. την 31.12.2019 . Εκ του ποσού αυτού, € 40.189 χιλ. αποτελεί προσαρμογή στα Αφορολόγητα αποθεματικά διότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 62 του Ν.4389/2016 η ως άνω ωφέλεια δεν θεωρείται δωρεά και απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος.

6.30 Φόρος Εισοδήματος

Η συμφωνία του φόρου εισοδήματος έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση		-350,00		0,00
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	2.214.578,47	451.280,16	1.289.518,61	-237.955,17
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	2.214.578,47	450.930,16	1.289.518,61	-237.955,17

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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Κέρδη (Ζημίες) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	39.495.044,21	-3.323.472,03	42.140.435,50	-5.620.569,84
Συντελεστής φόρου	24%	29%	24%	29%
Φόροι εισοδήματος	-9.478.810,61	963.806,89	-10.113.704,52	1.629.965,25
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	75.211,11	321.594,18	35.457,08	89.444,38
Πρόβλεψη φορολογικών διαφορών	0,00	0,00	0,00	0,00
Φόρος από φορολογικές ζημιές προηγούμενων χρήσεων που δεν σχηματίστηκε αναβαλλόμενης φορολογίας	1.167.256,89	1.023,72	1.036.359,56	
Φόρος εξόδων μη αναγνωριζόμενων για φορολογικούς σκοπούς	439.087,07	-835.494,63	319.572,48	-1.957.364,80
Φόρος αφορολογήτων εσόδων (Ωφέλεια από διαγραφή υποχρεώσεων (άρθρο 62 Ν.4389/2016)	10.011.834,01		10.011.834,01	
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	2.214.578,47	450.930,16	1.289.518,61	-237.955,17

Οι φορολογικές ζημιές, στον βαθμό που αναγνωρίζονται από τις φορολογικές αρχές, μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τον συμψηφισμό κερδών των πέντε επόμενων χρήσεων που ακολουθούν τη χρήση που αφορούν.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 22 του Ν. 4646/2019 , 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 τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

6.31 Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή

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

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Κέρδη / (ζημιές) κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.816.438,61	-2.744.635,74	43.429.954,11	-5.858.525,01
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	1.870.992,00	1.870.992,00	1.870.992,00	1.870.992,00
Βασικά κέρδη (ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	22,3499	-1,4669	23,2123	-3,1312

Κέρδη κατά μετοχή αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής από διακοπείσες δραστηριότητες	4.402.964,07	-3.748.461,14
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	1.870.992,00	1.870.992,00
Βασικά κέρδη (ζημιές) κατά μετοχή σε ευρώ	2,3533	-2,0035

Στις 2.12.2019 με απόφαση της έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας αποφασίστηκε :

Αύξηση της ονομαστικής αξίας κάθε μετοχής της Εταιρείας από 0,50 Ευρώ σε 4,00 Ευρώ με ταυτόχρονη μείωση του συνολικού αριθμού των υφιστάμενων μετοχών από 14.967.940 σε 1.870.992 κοινές ονομαστικές μετοχές (Reverse Split), σε αναλογία 1 νέα μετοχή προς αντικατάσταση 8 υφιστάμενων μετοχών. (βλέπε και Σημείωση 6.12)

6.32 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 Ετήσιων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της περιόδου 31/12/2019 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	5.513.045,53
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	54.480.339,41	-554.215,02	53.926.124,39
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης		554.215,02	554.215,02

6.33 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

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

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31.12.2019		01.01.2019-31.12.2019		31.12.2019		01.01.2019-31.12.2019	
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
EMEL AE					928.695,40			26.450,00
DORECO AE					4.680,00		43.354,83	0,00
SIBO AE							46.451,61	146,77
ARVEN AE					1.088.753,92			20.479,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	2.022.129,32	0,00	89.806,44	47.075,77
ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018		31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018	
EMEL AE	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
PASAL CYPRUS LTD					963.662,44	1.000,00		
DORECO AE					1.211,94			
SIBO AE						500,00	55.846,76	
ARVEN AE						500,00	75.322,58	
					1.106.451,86	500,00		
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	0,00	0,00	0,00	2.071.326,24	2.500,00	131.169,34	0,00

	ΟΜΙΛΟΣ				ΕΤΑΙΡΕΙΑ			
	31.12.2019		01.01.2019-31.12.2019		31.12.2019		01.01.2019-31.12.2019	
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
VOROLACA LIMITED		15.000,00	0,00	0,00		15.000,00		
SATO		0	5.044,30	90,00			5.044,30	90,00
ΣΥΝΟΛΑ	0,00	15.000,00	5.044,30	90,00	0,00	15.000,00	5.044,30	90,00
ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ	31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018		31.12.2018		01.01.2018-31.12.2018	
VOROLACA LIMITED	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
SATO	6.377,33	10.000,01	71.175,93		820,49	10.000,01	45.240,03	12.096,77
ΣΥΝΟΛΑ	6.377,33	10.000,01	83.272,70	0,00	820,49	10.000,01	57.336,80	0,00

Παροχές προς τη Διοίκηση	ΟΜΙΛΟΣ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	01.01.-31.12.2019	01.01.-31.12.2018	01.01.-31.12.2019	01.-31.12.2018
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	98.437,50	127.461,39	98.437,50	127.461,39
Προβλέψεις αποζημίωσης διευθυντικών στελεχών	350.000,00		350.000,00	
Αμοιβές Δ.Σ				
	448.437,50	127.461,39	448.437,50	127.461,39

Σύμφωνα με τη Συμφωνία Εξυγίανσης (βλέπε Έκθεση Δ.Σ) η PASAL CYPRUS LTD θα προβεί στη μεταβίβαση των μετοχών της εταιρείας DORECO SA, στην ΕΤΕ ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει. Κατόπιν ολοκλήρωσης των ανωτέρω συμφωνηθέντων, η Εθνική Τράπεζα θα συναινέσει στην άρση της υφιστάμενης εγγύησης της Εταιρείας προς τη DORECO SA δυνάμει της σύμβασης Κοινού Ομολογιακού Δανείου ύψους €55.000 χιλ. της DORECO SA.

Οι αμοιβές των διευθυντικών στελεχών και των μελών της Διοίκησης περιλαμβάνουν βραχυπρόθεσμες παροχές. Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.34 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2019 αφορούν α) τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιρειών του Ομίλου και ανήλθαν σε € 48 χιλ. β) χορήγηση έκθεσης διασφάλισης για τις pro-forma οικονομικές καταστάσεις που θα περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο για την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και ανήλθαν € 9 χιλ. και γ) το φορολογικό έλεγχο και ανήλθαν σε € 45 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.35 Ανάλυση Ευαισθησίας

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

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

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

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

ΟΜΙΛΟΣ 2019	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.083.599,17	-10.835,99	10.835,99				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	23.956.327,41	-239.563,27	239.563,27				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	0,00			0,00	0,00		
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055.000,00					1.552.750,00	-1.552.750,00
Φόρος Εισοδήματος (24%)		60.095,82	-60.095,82	0,00	0,00	-372.660,00	372.660,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-190.303,44	190.303,44	0,00	0,00	1.180.090,00	-1.180.090,00
ΟΜΙΛΟΣ 2018							
Λογιστισμοί	Λογιστική Αξία	+ 100 M.B.	- 100 M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	19.799.573,04	-197.995,73	197.995,73				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	114.389.484,80	-1.143.894,85	1.143.894,85				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	53.452,20			2.672,61	-2.672,61		
Επενδύσεις σε ακίνητα	77.508.714,00					3.875.435,70	-3.875.435,70
Φόρος Εισοδήματος (29%)		389.148,27	-389.148,27	-775,06	775,06	-1.123.876,35	1.123.876,35
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-952.742,31	952.742,31	1.897,55	-1.897,55	2.751.559,35	-2.751.559,35

ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2019	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 M.B.	- 100M.B.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Λογαριασμοί							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.083.599,17	-10.835,99	10.835,99				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	23.956.327,41	-239.563,27	239.563,27				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	0,00			0,00	0,00		
Επενδύσεις σε ακίνητα	26.310.000,00					1.315.500,00	-1.315.500,00
Φόρος Εισοδήματος (24%)		60.095,82	-60.095,82	0,00	0,00	-315.720,00	315.720,00
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-190.303,44	190.303,44	0,00	0,00	999.780,00	-999.780,00
ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2018							
Λογαριασμοί							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	19.799.573,04	-197.995,73	197.995,73				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	54.480.330,41	-544.803,30	544.803,30				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	10.939,20			546,96	-546,96		
Επενδύσεις σε ακίνητα	36.984.440,00					1.849.222,00	-1.849.222,00
Φόρος Εισοδήματος (29%)		215.411,72	-215.411,72	-158,62	158,62	-536.274,38	536.274,38
Καθαρή Επίδραση στα Αποτελέσματα		-527.387,31	527.387,31	388,34	-388,34	1.312.947,62	-1.312.947,62

6.36 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	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	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
	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.

Στις 13 Απριλίου 2020 η Εθνική Τράπεζα γνωστοποίησε στη Εταιρεία, σε εκτέλεση όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αρ. 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και κατόπιν της από 13.04.2020 απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, απαλλάσσει την Εταιρεία από την υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55.000 χιλ. για τη σύμβαση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία της DORECO SA.

6.37 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Στις 16 Μαρτίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση εβδομήντα χιλιάδων (70.000) κοινών ονομαστικών μετοχών, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, εκδόσεως της κατά ποσοστό 100% θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία «DORECO SA». Η μεταβίβαση των ως άνω μετοχών θα λάβει χώρα δυνάμει όρου της συμφωνίας εξυγίανσης της «PASAL ANQNYMOS ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ», που επικυρώθηκε με την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Στις 13 Απριλίου 2020 η Εθνική Τράπεζα γνωστοποίησε στη Εταιρεία, σε εκτέλεση όρου της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η οποία επικυρώθηκε με την υπ' αρ. 712/2019 απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, και κατόπιν της από 13.04.2020 απόφασης της Συνέλευσης των Ομολογιούχων, απαλλάσσει την Εταιρεία από την υφιστάμενη εγγύηση ύψους €55.000 χιλ. για τη σύμβαση του Κοινού Ομολογιακού Δανείου προς την εταιρεία της DORECO SA.

Στις 13 Απριλίου 2020 ο κ. Σωτήριος Θεοδωρίδης υπέγραψε ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, εκπροσωπώντας την «PASAL DEVELOPMENT SA», και τη θυγατρική εταιρεία «EMEL AE», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των οικοπέδων της Εταιρείας προς την Τράπεζα που αναφέρονται την με αριθμό 712/2019 Απόφαση του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών.

Στις 9 Απριλίου 2020 εγκρίθηκε χρηματοδότηση προς τη PASAL έως ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank η οποία αναμένεται να εκταμιευθεί αμέσως μετά την ολοκλήρωση της αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου.

Συνέπειες του κορωνοϊού (Covid-19) στον Όμιλο και τη Εταιρεία

Θα υπάρξει αρνητική επίδραση στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία θα εισέλθει σε ύφεση. Είναι ακόμη πρόωρη οποιαδήποτε ποσοτική εκτίμηση, καθώς δεν είναι γνωστή ή προβλέψιμη η ένταση και η διάρκεια της πανδημίας. Ενδέχεται να ακυρωθεί η πρόοδος που είχε καταγραφεί στην αγορά ακινήτων στην Ελλάδα τα τελευταία δύο χρόνια. Θα ανασταλούν αγοραπωλησίες και πιθανόν θα ακυρωθούν προγραμματισμένες επενδύσεις λόγω αύξησης του ρίσκου. Οι κλάδοι των ακινήτων που προβλέπεται να πληγούν περισσότερο είναι τα εμπορικά καταστήματα τα malls και τα ξενοδοχεία. Όπως αναφέρει η τελευταία έκθεση (19.3.2020) του Διοικητή της Τράπεζας της Ελλάδος, «δεδομένης της υψηλής εξάρτησης της αγοράς ακινήτων από τον τουρισμό και από άλλους επιμέρους κλάδους της οικονομίας, αναμένεται ότι κατά τους πρώτους μήνες του 2020 οι τιμές των ακινήτων θα παραμείνουν στάσιμες ή και σε ορισμένες περιπτώσεις θα δεχθούν πιέσεις, το μέγεθος των οποίων θα εξαρτηθεί κυρίως από τη διάρκεια των τρεχουσών ειδικών συνθηκών. Σε κάθε περίπτωση, η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας».

Το βασικό της έσοδο Εταιρείας προέρχεται από ενοίκια αποθηκών (logistics) με μισθωτή την αλυσίδα ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ και δεν προβλέπεται μείωση εσόδων. Η εφαρμογή της συμφωνίας εξυγίανσης η οποία επικυρώθηκε στις 29.8.2019 έχει σχεδόν ολοκληρωθεί και η διαδικασίες Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου συνεχίζονται παρά την μικρή καθυστέρηση λόγω των γεγονότων του κορωνοϊού. Ταυτόχρονα η Εταιρεία λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του προσωπικού της (όπως τηλεργασίας) και ακολουθεί τις κρατικές οδηγίες.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2019, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρεία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

Οι παρούσες ετήσιες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 26 Μαΐου 2020 και έχουν υπογραφεί , από τους κάτωθι:

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

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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

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

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

ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις, οι εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών και οι εκθέσεις του διοικητικού συμβουλίου της μητρικής εταιρείας «**PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» καθώς και των θυγατρικών της είναι αναρτημένες στην διεύθυνση διαδικτύου της μητρικής εταιρείας <http://www.pasal.gr> Στον ίδιο διαδικτυακό τόπο είναι αναρτημένες και οι περιοδικές οικονομικές καταστάσεις και οικονομικές εκθέσεις της μητρικής εταιρείας.