



PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ**

**Της Περιόδου
Από 1^η Ιανουαρίου έως την 31^η Μαρτίου 2014**

**Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς
(ΔΛΠ 34)**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ		ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης		3
I.	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ.....	4
II.	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ	5
III.	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	5
IV.	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	6
V.	ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	7
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ.....		8
1.	Γενικές πληροφορίες.....	8
1.1	Δομή του Ομίλου.....	8
2.	Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος.....	8
2.1	Πλαίσιο κατάρτισης των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	8
2.2	Ενοποίηση	9
2.3	Νέα πρότυπα και διερμηνείες	9
3.	Πληροφόρηση κατά τομέα	12
4.	Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων	14
4.1	Επενδύσεις σε ακίνητα	14
4.2	Ενσώματα Πάγια Στοιχεία.....	14
4.3	Επενδύσεις σε θυγατρικές.....	15
4.4	Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις.....	15
4.5	Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία.....	16
4.6	Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων	16
4.7	Λοιπές απαιτήσεις	17
4.8	Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17
4.9	Δάνεια	17
4.10	Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος	18
4.11	Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	18
4.12	Προμηθευτές	18
4.13	Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	19
4.14	Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	19
4.15	Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα.....	19
4.16	Λοιπά λειτουργικά έξοδα.....	19
4.17	Χρηματοοικονομικά έξοδα	19
4.18	Φόροι Εισοδήματος	19
4.19	Κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή.....	20
4.20	Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη	20
4.21	Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενα (υποχρεώσεις – περιουσιακά στοιχεία).....	22
4.22	Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.	22

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης**Προς τους μετόχους της Εταιρείας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων****Εισαγωγή**

Επισκοπήσαμε τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων, της 31^{ης} Μαρτίου 2014 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις συνολικού εισοδήματος, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε αυτή την ημερομηνία, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Η Διοίκηση έχει την ευθύνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο «ΔΛΠ» 34). Δική μας ευθύνη είναι η έκφραση ενός συμπεράσματος επί αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Επισκόπησης 2410 «Επισκόπηση Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης που διενεργείται από τον Ανεξάρτητο Ελεγκτή της Οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στη διενέργεια διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως προς πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Το εύρος της επισκόπησης είναι ουσιαστικά μικρότερο από αυτό του ελέγχου που διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα τα οποία θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια, με την παρούσα δεν διατυπώνουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση τη διενεργηθείσα επισκόπηση, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε θα μας οδηγούσε στο συμπέρασμα ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Εμφαση Θέματος

Χωρίς να διατυπώνουμε επιφύλαξη στη γνώμη μας, επιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 4.9 και 4.13 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, και στο γεγονός ότι η Εταιρεία και ο Όμιλος εμφανίζουν συνεχιζόμενες ζημιές μεγάλου ύψους από την χρήση 2010 (αρνητικό ΕΒΙΤΔΑ) καθώς και αρνητικές ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες. Αυτές οι συνθήκες υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα της Εταιρείας και του Ομίλου να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, εφόσον δεν υλοποιηθούν από τη Διοίκηση, τα απαραίτητα μέτρα για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και της ρευστότητας, που αναφέρονται στην Σημείωση 2.1 των Ενδιάμεσων Οικονομικών Καταστάσεων

Αθήνα, 28 Μαΐου 2014

Ο ΟΡΚΩΤΟΣ ΕΛΕΓΚΤΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΣ**Γρηγόριος Ε. Παπιάς**
Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ 25201

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Α. Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 125

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία		
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013	
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	4.1	151.005.296,07	150.995.465,40	68.414.253,93	68.404.423,26
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	4.2	466.218,19	481.407,43	132.626,92	138.901,75
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		4.676,80	5.078,53	0,08	0,08
Επενδύσεις σε θυγατρικές	4.3	0,00	0,00	34.696.989,62	34.696.989,62
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	4.4	30.778.577,60	30.532.000,00	42.433.591,44	42.433.591,44
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4.5	302.963,80	363.556,56	61.988,80	74.386,56
Λοιπές απαιτήσεις		27.108,36	26.872,86	16.908,36	16.672,86
		182.584.840,82	182.404.380,78	145.756.359,15	145.764.965,57
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Πελάτες	4.6	829.422,48	850.507,48	61,00	31,00
Αποθέματα		219.445,36	268.676,52	0,00	0,00
Λοιπές απαιτήσεις	4.7	1.907.700,91	1.503.812,67	7.553.876,76	7.125.788,54
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	4.8	1.209.818,79	1.119.807,76	1.018.875,17	1.010.786,55
		4.166.387,54	3.742.804,43	8.572.812,93	8.136.606,09
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		186.751.228,36	186.147.185,21	154.329.172,08	153.901.571,66
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο		7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Υπέρ το άρτιο		19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά		4.961.718,23	5.016.758,92	3.609.529,84	3.621.927,60
Αποτελέσματα εις νέο		(23.889.194,85)	(22.696.416,56)	8.137.587,14	9.129.091,58
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		8.189.832,47	9.437.651,45	38.890.506,98	39.894.409,18
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		968.236,81	974.248,61	0,00	0,00
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		9.158.069,28	10.411.900,06	38.890.506,98	39.894.409,18
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	4.9	66.780.630,43	68.466.558,37	27.380.630,43	27.866.558,37
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	4.10	9.062.118,86	8.701.804,76	4.658.133,87	4.140.181,15
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους		82.939,98	82.939,98	55.973,00	55.973,00
Προβλέψεις		296.263,72	296.263,72	262.265,88	262.265,88
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.11	11.386.493,75	11.717.318,52	11.125.544,75	11.470.587,52
		87.608.446,74	89.264.885,35	43.482.547,93	43.795.565,92
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	4.12	1.651.067,53	1.663.872,64	326.259,49	208.466,62
Τρέχων φόρος εισοδήματος		14.261,75	16.200,58	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	4.9	82.341.775,62	79.265.751,59	66.334.904,76	65.105.419,79
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.13	5.977.607,44	5.524.574,99	5.294.952,92	4.897.710,15
		89.984.712,34	86.470.399,80	71.956.117,17	70.211.596,56
Σύνολο υποχρεώσεων		177.593.159,08	175.735.285,15	115.438.665,10	114.007.162,48
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		186.751.228,36	186.147.185,21	154.329.172,08	153.901.571,66

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/03/14	01/01-31/03/13	01/01-31/03/14	01/01-31/03/13
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	4.14	723.681,16	819.373,41	495.318,09	499.645,38
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		356.255,78	437.395,36	86.500,00	86.500,00
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	4.15	(298.920,15)	(306.006,98)		
Πωλήσεις εμπορευμάτων		104.724,61	122.266,36		
Μεταβολές αποθεμάτων		(49.231,16)	31.396,22)		
Αγορές αποθεμάτων		(14.774,49)	(45.320,31)		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού		(214.288,05)	(175.361,10)	(130.383,93)	(89.320,70)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων		(22.317,97)	(23.535,24)	(6.274,83)	(6.594,05)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	4.16	(404.417,01)	(307.839,14)	(180.021,03)	(99.742,33)
Άλλα έσοδα		126.617,28	198.327,75	501,16	0,00
Λειτουργικά κέρδη		307.330,00	687.903,89	265.639,46	390.488,30
Έσοδα από τόκους		39,54	167,56		
Χρηματοοικονομικά έξοδα	4.17	(1.386.871,06)	(1.465.136,29)	(739.191,18)	(912.652,53)
Αύξηση / μείωση αξίας επενδύσεων σε συγγ. Εταιρίες	4.4	246.577,60	303.000,00		
Ζημία προ φόρων		(832.923,92)	(474.056,80)	(473.551,72)	(522.164,23)
Φόρος εισοδήματος	4.18	(360.314,10)	(2.036.650,68)	(517.952,72)	(804.745,35)
Καθαρή ζημία περιόδου		(1.193.238,02)	(2.510.707,48)	(991.504,44)	(1.326.909,58)
<i>Οι καθαρές ζημιές περιόδου κατανέμονται σε:</i>					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(1.192.778,29)	(2.425.408,73)		
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(459,73)	(85.298,75)		
Βασικές και προσαρμοσμένες ζημιές ανά μετοχή σε ευρώ	4.19	-0,0797	-0,1620		

III. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

	01/01-31/03/14	01/01-31/03/13	01/01-31/03/14	01/01-31/03/13
Καθαρές ζημιές περιόδου	(1.193.238,02)	(2.510.707,48)	(991.504,44)	(1.326.909,58)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	(60.592,76)	-	(12.397,76)	-
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	(60.592,76)	-	(12.397,76)	-
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα κέρδη /ζημιές περιόδου μετά από φόρους	(1.253.830,78)	(2.510.707,48)	(1.003.902,20)	(1.326.909,58)
<i>Κατανέμονται σε</i>				
Ιδιοκτήτες μητρικής	(1.247.818,98)	(2.425.408,73)		
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	(6.011,80)	(85.298,75)		

IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ
Ο ΟΜΙΛΟΣ
ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό ή εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2013	7.483.970,00	19.633.339,09	7.987.153,90	0,00	(10.498.199,66)	24.606.263,33	1.353.000,00	25.959.263,33
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα					(2.425.408,73)	(2.425.408,73)	(85.298,75)	(2.510.707,48)
Υπόλοιπα 31/03/2013	7.483.970,00	19.633.339,09	7.987.153,90	0,00	(12.923.608,39)	22.180.854,60	1.267.701,25	23.448.555,85
Υπόλοιπα 01/01/2014	7.483.970,00	19.633.339,09	4.735.080,98	281.677,94	(22.696.416,56)	9.437.651,45	974.248,61	10.411.900,06
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου								
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(55.040,69)	(1.192.778,29)	(1.247.818,98)	(6.011,80)	(1.253.830,78)
Υπόλοιπα 31/03/2014	7.483.970,00	19.633.339,09	4.735.080,98	226.637,25	(23.889.194,85)	8.189.832,47	968.236,81	9.158.069,28

Η ΕΤΑΙΡΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. Προς Πώληση Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2013	7.484.970,00	19.659.420,00	6.810.553,15	0,00	13.988.884,40	47.943.827,55
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα					(1.326.909,58)	(1.326.909,58)
Υπόλοιπα 31/03/2013	7.484.970,00	19.659.420,00	6.810.553,15	0,00	12.661.974,82	46.616.917,97
Υπόλοιπα 01/01/2014	7.484.970,00	19.659.420,00	3.558.480,24	63.447,36	9.129.091,58	39.894.409,18
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων περιόδου						
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(12.397,76)	(991.504,44)	(1.003.902,20)
Υπόλοιπα 31/03/2014	7.484.970,00	19.659.420,00	3.558.480,24	51.049,60	8.137.587,14	38.890.506,98

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	01/01- 31/03/2014	01/01- 31/03/2013	01/01- 31/03/2014	01/01- 31/03/2013
<u>Λειτουργικές δραστηριότητες</u>				
Κέρδη / (ζημιές) προ φόρων	(832.923,92)	(474.056,80)	(473.551,72)	(522.164,23)
<i>Πλέον / μείον προσαρμογές για:</i>				
Αποσβέσεις	22.317,97	23.535,24	6.274,83	6.594,05
Προβλέψεις	0,00	3.491,00		1.655,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	(246.617,14)	(303.145,39)		0,00
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	1.386.871,06	1.465.136,29	739.191,18	912.652,53
<i>Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:</i>				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	49.231,16	31.396,22		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	(455.514,87)	(232.846,60)	(428.353,72)	(99.534,79)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	195.532,51	(262.325,26)	183.646,68	(198.591,98)
<i>Μείον:</i>				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(1.137,32)	(13.479,91)	0,00	(11.506,32)
Καταβεβλημένοι φόροι	(1.938,83)	(10.442,76)	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	115.820,62	227.262,03	27.207,25	89.104,26
<u>Επενδυτικές δραστηριότητες</u>				
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων στοιχείων	(16.557,67)	(6.885,77)	(9.830,67)	0,00
Εισπράξεις/ προκαταβολές από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	0,00	37,00	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	39,54	167,56	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(16.518,13)	(6.681,21)	(9.830,67)	0,00
<u>Χρηματοδοτικές δραστηριότητες</u>				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	18.510,88	211,19	18.510,88	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(3,50)	(67.534,36)	0,00	0,00
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	(27.798,84)	(56.639,86)	(27.798,84)	(56.639,86)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	(9.291,46)	(123.963,03)	(9.287,96)	(56.639,86)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)	90.011,03	96.617,79	8.088,62	32.464,40
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου	1.119.807,76	1.198.863,52	1.010.786,55	1.045.768,21
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου	1.209.818,79	1.295.481,31	1.018.875,17	1.078.232,61

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 8 έως 22 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων της 31ης Μαρτίου 2014

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2014
1. Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η "Εταιρία") είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Αριθμό Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29, ιδρύθηκε το 1991 και έχει την έδρα της στην οδό Λ. Κηφισίας αριθμό 116 και Δαβάκη 1, στους Αμπελόκηπους Αθηνών. Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.pasal.gr Η κύρια δραστηριότητα της εταιρίας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 31 Μαρτίου 2014, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 28 Μαΐου 2014

1.1 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της 31/03/2014, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

Εταιρία	Έδρα	31/03/2014		Μέθοδος ενοποίησης
		Δραστηριότητα	Άμεση Συμμετοχή	
E.M.E.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,48%	Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	Εκμετάλλευση ακινήτων	100%	Ολική ενοποίηση
DEVART SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100% Ολική ενοποίηση
DORECO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100% Ολική ενοποίηση
SIBO SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100% Ολική ενοποίηση
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων		100% Ολική ενοποίηση
ARVEN SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100% Ολική ενοποίηση
KAMINOS A.E	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	50%	Καθαρή Θέση
TRASTOR A.E.E.A.Π.	Ελλάδα	Επενδύσεις Ακίνητης Περιουσίας	37,08%	Καθαρή Θέση

Στην περίοδο 1/1-31/3/2014 δεν έγινε καμία μεταβολή στη σύνθεση του Ομίλου

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

Οι Λογιστικές Πολιτικές που τηρήθηκαν για την σύνταξη αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές Παραδοχές, οι Εκτιμήσεις και οι μέθοδοι υπολογισμού που έχουν υιοθετηθεί από την Διοίκηση, είναι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις δημοσιευμένες ετήσιες οικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2013. Με δεδομένο ότι οι παρούσες Οικονομικές Καταστάσεις είναι συνοπτικές, για την ορθή κατανόησή τους και την εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων, πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις τελευταίες ετήσιες (31.12.2013).

Οι ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις της 31 Μαρτίου 2014 παρουσιάζουν την χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου με βάσει την αρχή της συνέχισης της δραστηριότητας, λαμβάνοντας υπόψη μακροοικονομικούς και μικροοικονομικούς παράγοντες και την επίδρασή τους στη λειτουργία του.

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

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

Η στρατηγική της εταιρίας για το 2014 εξακολουθεί να είναι προσανατολισμένη στην διασφάλιση των υφιστάμενων επενδύσεων της. Στα πλαίσια αυτά τα άμεσα σχέδια της εταιρίας περιλαμβάνουν:

- Την ενίσχυση της επισκεψιμότητας και προβολής του εμπορικού κέντρου Athens Heart, μέσω στοχευμένων ενεργειών με παράλληλη προσπάθεια για την βελτίωση της αποτελεσματικότητας στην διαχείριση του και την ενίσχυση των προσφερόμενων προϊόντων και υπηρεσιών.
- Την συγκράτηση των λειτουργικών δαπανών σε χαμηλά επίπεδα και την περαιτέρω περιστολή τους όπου είναι δυνατόν για την ενίσχυση των ταμιακών ροών και των οικονομικών της αποτελεσμάτων.

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

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας καλύπτουν την Εταιρία και τις θυγατρικές της (ο Όμιλος). Θυγατρικές εταιρίες είναι όλες οι εταιρίες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από την PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ, είτε με την κατοχή της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρίας στην οποία έγινε η επένδυση.

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

Συγγενείς εταιρίες είναι εκείνες οι εταιρίες επί των οποίων ο Όμιλος ασκεί σημαντική επιρροή αλλά δεν πληρούν τις προϋποθέσεις για να χαρακτηρισθούν ως θυγατρικές. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Ομίλου περιλαμβάνουν την αναλογία του Ομίλου επί των κερδών και των ζημιών των συγγενών εταιριών, με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που ο Όμιλος αποκτά τη σημαντική επιρροή μέχρι την ημερομηνία που παύει να υφίσταται η επιρροή αυτή. Όταν η αναλογία του Ομίλου επί των ζημιών της συγγενούς εταιρίας υπερβαίνει την απεικονιζόμενη λογιστική αξία της επένδυσης, η λογιστική αξία της επένδυσης μειώνεται στο μηδέν και παύει η αναγνώριση περαιτέρω ζημιών, εκτός αν ο Όμιλος έχει αναλάβει υποχρεώσεις ή ενδεχόμενες υποχρεώσεις της συγγενούς εταιρίας, πέραν εκείνων που προκύπτουν από τη μετοχική ιδιότητα.

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

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

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

2.3 Νέα πρότυπα και διερμηνείες

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

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικές για την τρέχουσα οικονομική χρήση

ΔΛΠ 32 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση»

Αυτή η τροποποίηση στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΛΠ 32 παρέχει διευκρινήσεις σχετικά με κάποιες απαιτήσεις για τον συμψηφισμό χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στην κατάσταση οικονομικής θέσης.

Ομάδα προτύπων σχετικά με ενοποίηση και από κοινού συμφωνίες

Το ΣΔΛΠ δημοσίευσε πέντε νέα πρότυπα σχετικά με ενοποίηση και τις από κοινού συμφωνίες: ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11, ΔΠΧΑ 12, ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση), ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση). Οι κυριότεροι όροι των προτύπων είναι οι εξής:

ΔΠΧΑ 10 «Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΠΧΑ 11 «Από κοινού Συμφωνίες»

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

ΔΠΧΑ 12 «Γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες»

Το ΔΠΧΑ 12 αναφέρεται στις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις μιας οικονομικής οντότητας, συμπεριλαμβανομένων σημαντικών κρίσεων και υποθέσεων, οι οποίες επιτρέπουν στους αναγνώστες των οικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τη φύση, τους κινδύνους και τις οικονομικές επιπτώσεις που σχετίζονται με τη συμμετοχή της οικονομικής οντότητας σε θυγατρικές, συγγενείς, από κοινού συμφωνίες και μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities). Μία οικονομική οντότητα έχει τη δυνατότητα να προβεί σε κάποιες ή όλες από τις παραπάνω γνωστοποιήσεις χωρίς να είναι υποχρεωμένη να εφαρμόσει το ΔΠΧΑ 12 στο σύνολό του, ή το ΔΠΧΑ 10 ή 11 ή τα τροποποιημένα ΔΛΠ 27 ή 28.

ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις»

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

ΔΛΠ 28 (Τροποποίηση) «Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες»

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

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 11 και ΔΠΧΑ 12 (Τροποποίηση) «Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, από κοινού συμφωνίες και γνωστοποίηση συμμετοχής σε άλλες οικονομικές οντότητες: Οδηγίες μετάβασης»

Η τροποποίηση στις οδηγίες μετάβασης των ΔΠΧΑ 10, 11 και 12 παρέχει διευκρινίσεις σχετικά με τις οδηγίες μετάβασης στο ΔΠΧΑ 10 και περιορίζει τις απαιτήσεις για παροχή συγκριτικής πληροφόρησης στις γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 12 μόνο για την περίοδο που προηγείται άμεσα της πρώτης ετήσιας περιόδου κατά την οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 12. Συγκριτική πληροφόρηση για γνωστοποιήσεις σχετικά με συμμετοχές σε μη ενοποιούμενες οικονομικές οντότητες (structured entities) δεν απαιτείται.

ΔΠΧΑ 10, ΔΠΧΑ 12 και ΔΛΠ 27 (Τροποποίηση) «Εταιρείες Επενδύσεων»

Η τροποποίηση του ΔΠΧΑ 10 ορίζει μία εταιρεία επενδύσεων και παρέχει μία εξαίρεση από την ενοποίηση. Πολλά επενδυτικά κεφάλαια και παρόμοιες εταιρείες που πληρούν τον ορισμό των εταιρειών επενδύσεων εξαιρούνται από την ενοποίηση των περισσότερων θυγατρικών τους, οι οποίες λογιστικοποιούνται ως επενδύσεις σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, παρόλο που ασκείται έλεγχος. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 12 εισάγουν τις γνωστοποιήσεις που χρειάζεται να παρέχει μια εταιρεία επενδύσεων.

ΔΛΠ 36 (Τροποποίηση) «Γνωστοποιήσεις ανακτήσιμης αξίας μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων»

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί: α) την γνωστοποίηση της ανακτήσιμης αξίας ενός περιουσιακού στοιχείου ή μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών (ΜΔΤΡ) όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης και β) λεπτομερείς γνωστοποιήσεις σχετικά με την επιμέτρηση της εύλογης αξίας μείον έξοδα πώλησης όταν έχει αναγνωριστεί ή αναστραφεί μια ζημιά απομείωσης. Επίσης, αφαιρεί την απαίτηση να γνωστοποιηθεί η ανακτήσιμη αξία όταν μία ΜΔΤΡ περιέχει υπεραξία ή ύψα περιουσιακά στοιχεία με απροσδιόριστη ωφέλιμη ζωή και δεν υπάρχει απομείωση.

ΔΛΠ 39 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά μέσα: Αναγνώριση και επιμέτρηση»

Αυτή η τροποποίηση επιτρέπει τη συνέχιση της λογιστικής αντιστάθμισης όταν ένα παράγωγο, το οποίο έχει οριστεί ως μέσο αντιστάθμισης, ανανεώνεται νομικά (novated) προκειμένου να εκκαθαριστεί από έναν κεντρικό αντισυμβαλλόμενο ως αποτέλεσμα νόμων ή κανονισμών, εφόσον πληρούνται συγκεκριμένες συνθήκες.

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για μεταγενέστερες περιόδους**ΔΛΠ 19 Αναθεωρημένο (Τροποποίηση) «Παροχές σε Εργαζομένους» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)**

Η περιορισμένου σκοπού τροποποίηση εφαρμόζεται σε εισφορές των εργαζομένων ή τρίτων μερών στα προγράμματα καθορισμένων παροχών και απλοποιούν την λογιστικοποίηση των εισφορών όταν είναι ανεξάρτητες του αριθμού των ετών που παρέχεται η εργασία, για παράδειγμα, εισφορές εργαζομένων που υπολογίζονται βάση ενός σταθερού ποσοστού του μισθού. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2012 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε επτά ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2010-12 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 2 «Παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών»

Η τροποποίηση διευκρινίζει τον ορισμό της 'προϋπόθεσης κατοχύρωσης' και ορίζει διακριτά τον 'όρο απόδοσης' και τον 'όρο υπηρεσίας'.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η υποχρέωση για ενδεχόμενο τίμημα το οποίο πληροί τον ορισμό του χρηματοοικονομικού στοιχείου ταξινομείται ως χρηματοοικονομική υποχρέωση ή ως στοιχείο της καθαρής θέσης βάση των ορισμών του ΔΛΠ 32 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση». Επίσης διευκρινίζει πως κάθε ενδεχόμενο τίμημα, χρηματοοικονομικό και μη χρηματοοικονομικό, που δεν είναι στοιχείο της καθαρής θέσης επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

ΔΠΧΑ 8 «Λειτουργικοί τομείς»

Η τροποποίηση απαιτεί τη γνωστοποίηση των εκτιμήσεων της διοίκησης όσον αφορά την συνάθροιση των λειτουργικών τομέων.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι το πρότυπο δεν αποκλείει τη δυνατότητα της επιμέτρησης βραχυπρόθεσμων απαιτήσεων και υποχρεώσεων στα ποσά των τιμολογίων σε περιπτώσεις όπου η επίπτωση της προεξόφλησης είναι ασήμαντη.

ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια» και ΔΛΠ 38 «Άυλα περιουσιακά στοιχεία»

Και τα δύο πρότυπα τροποποιήθηκαν προκειμένου να διευκρινιστεί ο τρόπος με τον οποίο αντιμετωπίζονται η προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και οι συσσωρευμένες αποσβέσεις όταν μια οικονομική οντότητα ακολουθεί τη μέθοδο της αναπροσαρμογής.

ΔΛΠ 24 «Γνωστοποιήσεις συνδεδεμένων μερών»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να συμπεριλάβει ως συνδεδεμένο μέρος μία εταιρεία που παρέχει υπηρεσίες βασικού διοικητικού στελέχους στην οικονομική οντότητα ή στην μητρική εταιρεία της οικονομικής οντότητας.

Ετήσιες Βελτιώσεις σε ΔΠΧΑ 2013 (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιουλίου 2014)

Οι παρακάτω τροποποιήσεις περιγράφουν τις σημαντικότερες αλλαγές που υπεισέρχονται σε τέσσερα ΔΠΧΑ ως επακόλουθο των αποτελεσμάτων του κύκλου 2011-13 του ετήσιου προγράμματος βελτιώσεων του ΣΔΛΠ. Οι τροποποιήσεις αυτές δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις επιχειρήσεων»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως το ΔΠΧΑ 3 δεν έχει εφαρμογή στην λογιστικοποίηση του σχηματισμού οποιαδήποτε από κοινού δραστηριότητας βάση του ΔΠΧΑ 11 στις οικονομικές καταστάσεις της ίδιας της από κοινού δραστηριότητας.

ΔΠΧΑ 13 «Επιμέτρηση εύλογης αξίας»

Η τροποποίηση διευκρινίζει πως η εξαίρεση που παρέχει το ΔΠΧΑ 13 για ένα χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων ('portfolio exception') έχει εφαρμογή σε όλα τα συμβόλαια (συμπεριλαμβανομένων των μη χρηματοοικονομικών συμβολαίων) εντός του πεδίου εφαρμογής του ΔΛΠ 39/ΔΠΧΑ 9.

ΔΛΠ 40 «Επενδύσεις σε ακίνητα»

Το πρότυπο τροποποιήθηκε προκειμένου να διευκρινιστεί πως το ΔΛΠ 40 και το ΔΠΧΑ 3 δεν είναι αμοιβαίως αποκλειόμενα.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»

Το ΔΠΧΑ 9 αντικαθιστά μέρος του ΔΛΠ 39 που αφορά στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Το ΣΔΛΠ («Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων») στις επόμενες φάσεις του έργου θα επεκτείνει το ΔΠΧΑ 9. Ο Όμιλος βρίσκεται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές του καταστάσεις. Το ΔΠΧΑ 9 δεν μπορεί να εφαρμοστεί νωρίτερα από τον Όμιλο διότι δεν έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα: Λογιστική αντιστάθμισης και τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 7 και ΔΛΠ 39»

Το ΣΔΛΠ (Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων) εξέδωσε το ΔΠΧΑ 9 Λογιστική Αντιστάθμισης, την τρίτη φάση στο έργο αντικατάστασης του ΔΛΠ 39, το οποίο καθιερώνει μία προσέγγιση της λογιστικής αντιστάθμισης βασισμένη σε αρχές και αντιμετωπίζει ασυνέπειες και αδυναμίες στο τρέχον μοντέλο του ΔΛΠ 39. Η δεύτερη τροποποίηση απαιτεί να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα οι αλλαγές στην εύλογη αξία μίας υποχρέωσης της οντότητας η οποία οφείλεται σε αλλαγές του πιστωτικού κινδύνου της ίδιας της οντότητας και η τρίτη τροποποίηση αφαιρεί την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΠΧΑ 7 (Τροποποίηση) «Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις»

Η τροποποίηση απαιτεί επιπλέον γνωστοποιήσεις κατά την μετάβαση από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΕΔΔΠΧΑ 21 «Εισφορές» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2014)

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

ΔΠΧΑ 11 (Τροποποίηση) «Από κοινού Συμφωνίες» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση απαιτεί από έναν επενδυτή να εφαρμόσει την μέθοδο της εξαγοράς όταν αποκτά συμμετοχή σε μία από κοινού δραστηριότητα η οποία αποτελεί μία 'επιχείρηση'. Η τροποποίηση δεν έχει υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

ΔΛΠ 16 και ΔΛΠ 38 (Τροποποιήσεις) «Διευκρίνιση των Επιτρεπτών Μεθόδων Απόσβεσης» (εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2016)

Αυτή η τροποποίηση διευκρινίζει ότι η χρήση μεθόδων βασισμένων στα έσοδα δεν είναι κατάλληλες για τον υπολογισμό των αποσβέσεων ενός περιουσιακού στοιχείου και επίσης διευκρινίζει πως τα έσοδα δεν θεωρούνται κατάλληλη βάση επιμέτρησης της ανάλωσης των οικονομικών οφελών που ενσωματώνονται σε ένα άυλο περιουσιακό στοιχείο. Αυτές οι τροποποιήσεις δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμη από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

3. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο όμιλος έχει τρεις τομείς:

- Εμπορικά ακίνητα (καταστήματα – εμπορικά κέντρα)
- Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)
- Οικιστικά ακίνητα (κατοικίες)

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

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετρώνται στην βάση του αποτελέσματος, κέρδους ή ζημίας προ αποσβέσεων, λοιπών εσόδων, εσόδων από τόκους και φόρου εισοδήματος και δίχως να λαμβάνονται υπόψη τα διοικητικά έξοδα που είναι επουσιώδη.

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

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

Δεν υπάρχουν ουσιώδεις διαφορές (εκτός της ζημίας από την επιμέτρηση), στα περιουσιακά στοιχεία των τομέων σε σχέση με την 31/12/2013.

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/03/2014

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη- ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	630.037,33	449.899,61	0,00	104.724,61	1.184.661,55
Άλλα έσοδα	126.617,28				126.617,28
Σύνολο	756.654,61	449.899,61	0,00	104.724,61	1.311.278,83
Έξοδα τομέων	(868.573,43)	(29.558,26)	(7.357,00)	(98.460,14)	(1.003.948,83)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.333.080,48)	(53.790,58)			(1.386.871,06)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(1.444.999,30)	366.550,77	(7.357,00)	6.264,47	(1.079.541,06)
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					246.577,60
Έσοδα από τόκους					39,54
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων					(832.923,92)
Φόρος εισοδήματος					(360.314,10)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)					(1.193.238,02)
Περιουσιακά στοιχεία 31/03/2014					
Στοιχεία τομέων	115.996.523,81	23.971.204,40	11.037.567,86		151.005.296,07
Μη κατανεμημένα στοιχεία					35.745.932,29
Σύνολο					186.751.228,36
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	142.181.246,75	24.098.903,05	2.444.329,80	0,00	168.724.479,60
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					8.868.679,48
Σύνολο					177.593.159,08

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/03/2013

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Οικιστικά ακίνητα	Λοιπές Δραστη- ριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	369.473,80	449.899,61	-	122.266,36	941.639,77
Άλλα έσοδα	551.410,81	-	-	84.312,30	635.723,11
Σύνολο	920.884,61	449.899,61	-	206.578,66	1.577.362,88
Έξοδα τομέων	(779.280,69)	(32.933,62)	(528,15)	(76.716,53)	(889.458,99)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.357.873,42)	(107.095,31)			(1.464.968,73)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	(1.216.269,50)	309.870,68	(528,15)	129.862,13	(777.064,84)
Έσοδα από τόκους					8,04
Αύξηση επενδύσεων σε συγγενείς εταιρίες					303.000,00
Κέρδη / (ζημίες) προ φόρων					474.056,80
Φόρος εισοδήματος					(2.036.650,68)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)					(2.510.707,48)
31-12-2013					
Περιουσιακά στοιχεία					
Στοιχεία τομέων	115.986.693,14	23.971.204,40	11.037.567,86		150.995.465,40
Μη κατανεμημένα στοιχεία					35.151.719,82
Σύνολο					186.147.185,22
Υποχρεώσεις					
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	141.259.763,31	24.443.945,82	2.447.724,11		168.151.433,24
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων					7.583.851,91
Σύνολο					175.735.285,15

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

Πελάτες που ξεπερνούν το 10% των εσόδων (μισθώματα και έσοδα παροχής υπηρεσιών από εξωτερικούς πελάτες):
SATO A.E. 39,21% ποσοστό των συνολικών εσόδων το Α τρίμηνο του 2014 και 37,90% το Α τρίμηνο του 2013.

4. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Οικονομικών καταστάσεων
4.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	150.995.465,40	159.720.163,85	68.404.423,26	74.512.031,63
Αγορές νέων παγίων	9.830,67		9.830,67	-
Μεταβολές εύλογης αξίας	-	(8.918.616,64)	-	(6.301.526,56)
Μεταφορά από ενσώματα πάγια	-	193.918,19	-	193.918,19
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	151.005.296,07	150.995.465,40	68.414.253,93	68.404.423,26

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επιμετρώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης οι οποίες υποστηρίζονται από εκθέσεις ανεξάρτητου Ορκωτού Εκτιμητή με βάση τις μεθόδους που είναι αποδεκτές από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (μέθοδος συγκριτικών στοιχείων και κτηματαγοράς, μέθοδος κεφαλαιοποίησης εσόδων, μέθοδος αξιοποίησης και μέθοδος υπολειμματικής αξίας αντικατάστασης).

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

Ειδικότερα στις ενδιάμεσες οικονομικές καταστάσεις των τριμήνων κάθε έτους οι επενδύσεις σε ακίνητα εκτιμώνται στην εύλογη αξία βάσει εκτιμήσεων της διοίκησης. Λαμβάνοντας υπόψη ότι οι συνθήκες της αγοράς οι οποίες δεν έχουν διαφοροποιηθεί σημαντικά από την ημερομηνία της τελευταίας αποτίμησης, δεν απεικονίζονται μεταβολές στις εύλογες αξίες των ακινήτων του Ομίλου που υπήρχαν κατά την 31.03.14.

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

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

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 158.920 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 102.285 χιλ.

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

4.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ			Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	
31.12.2012				
Αξία κτήσεως	390.867,43	772.443,91	422.088,96	1.585.400,30
Σωρευμένες αποσβέσεις	(158.187,15)	(573.629,49)	-	(731.816,64)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	232.680,28	198.814,42	422.088,96	853.583,66
01.01-31.03.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	232.680,28	198.814,42	422.088,96	853.583,66
Προσθήκες		7.175,08		7.175,08
Αποσβέσεις περιόδου	(8.163,28)	(15.168,21)		(23.331,49)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2013	224.517,00	190.821,29	422.088,96	837.427,25
31.12.2013				
Αξία κτήσεως	411.949,59	802.495,36	98.818,64	1.313.263,59
Σωρευμένες αποσβέσεις	(194.059,85)	(637.796,31)		(831.856,16)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	217.889,74	164.699,05	98.818,64	481.407,43
01.01-31.03.2014				
Υπόλοιπο έναρξης	217.889,74	164.699,05	98.818,64	481.407,43
Προσθήκες		6.727,00		6.727,00
Πωλήσεις				
Αποσβέσεις περιόδου	(8.528,50)	(13.387,74)		(21.916,24)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2014	209.361,24	158.038,31	98.818,64	466.218,19

	Η ΕΤΑΙΡΙΑ			Σύνολο
	Κτίρια & κτιριακές εγκαταστάσεις	Έπιπλα & Λοιπός εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	
31.12.2012				
Αξία κτήσεως	304.356,12	255.774,13	323.270,32	883.400,57
Σωρευμένες αποσβέσεις	(140.362,59)	(255.067,35)	-	(395.429,94)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2012	163.993,53	706,78	323.270,32	487.970,63
01.01-31.03.2013				
Υπόλοιπο έναρξης	163.993,53	706,78	323.270,32	487.970,63
Αποσβέσεις περιόδου	(6.274,83)	(319,22)	-	(6.594,05)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2013	157.718,70	387,56	323.270,32	481.376,58
31.12.2013				
Αξία κτήσεως	304.356,12	255.774,13	-	560.130,25
Σωρευμένες αποσβέσεις	(165.461,91)	(255.766,59)	-	(421.228,50)
Αναπόσβεστη αξία 31.12.2013	138.894,91	7,54	0,00	138.901,75
01.01-31.03.2014				
Υπόλοιπο έναρξης	138.894,91	7,54	0,00	138.901,75
Αποσβέσεις περιόδου	(6.274,83)			(6.274,83)
Αναπόσβεστη αξία 31.03.2014	132.619,38	7,54	0,00	132.626,92

4.3 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρίας για τις 31/03/2014 και 31/12/2013 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

	31/03/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	34.696.989,62	34.625.989,62
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	-	71.000,00
Υπόλοιπο τέλους περιόδου	34.696.989,62	34.696.989,62

Η Εταιρία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιριών:

	Αξία	Ποσοστό
ΕΜΕΛ ΑΕ	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	29.322.426,42	100,00%
	34.696.989,62	

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

4.4 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις

Οι επενδύσεις του Ομίλου και της Εταιρίας σε συγγενείς εταιρίες κατά την 31/03/2014 και 31/12/2013 σε χιλ. ευρώ έχουν ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Υπόλοιπο έναρξης περιόδου	30.532.000,00	33.133.000,00	42.433.591,44	42.433.591,44
Μερίδιο αποτελεσμάτων	246.577,60	(566.000,00)	-	-
Μερίσματα	-	(2.035.000,00)	-	-
Υπόλοιπο λήξης περιόδου	30.778.577,60	30.532.000,00	42.433.591,44	42.433.591,44

Η ανάλυση των οποίων είναι:

	31/03/2014			
	Αξία επένδυσης 31/12/2013	Μερίδιο αποτελέσματος	Μερίσματα	Αξία επένδυσης 31/03/2014
Ο Όμιλος				
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	-	-	-	-
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	30.532.000,00	246.577,60	0,00	30.778.577,60
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	30.532.000,00	226.197,62	0,00	30.778.577,60

31/12/2013

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

Η Εταιρία συμμετέχει στο μετοχικό κεφάλαιο των κάτωθι εταιριών:

31/03/2014

Η Εταιρία	Κόστος	Ποσοστό
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	30.000,00	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	42.403.591,44	37,08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	42.433.591,44	

31/12/2013

Η Εταιρία	Κόστος	Ποσοστό
ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε	30.000,00	50%
TRASTOR ΑΕΕΑΠ	42.403.591,44	37,08%
Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις	42.433.591,44	

(α) Η μητρική εταιρία κατέχει 30.000 μετοχές της εταιρίας ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

(β) Η μητρική εταιρία κατέχει 20.353.776 μετοχές της εταιρίας TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π., (πρώην ΠΕΙΡΑΙΩΣ Α.Ε.Ε.Α.Π.), εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών που αντιστοιχεί στο 37,08% του μετοχικού της κεφαλαίου. Οι μετοχές είναι ενεχυριασμένες για εξασφάλιση τραπεζικού δανείου το οποίο την 31/03/2014 ανέρχεται στο ποσό των 26.800 χιλ. ευρώ

Κατωτέρω παρατίθενται ορισμένα βασικά οικονομικά στοιχεία της συγγενούς εταιρίας:

TRASTOR ΑΕΕΑΠ	Περιουσιακά στοιχεία	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Κέρδη/ Ζημιές
31/12/13	87.505.742,44	8.685.775,59	4.671.583,43	(1.525.996,10)
31/03/14	88.171.692,82	8.685.300,02	1.085.979,77	666.425,95

4.5 Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία

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

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/2013	363.556,56	74.386,56
Μεταβολή εύλογης αξίας 01/01-31/03/2014	(60.592,76)	(12.397,76)
Υπόλοιπο 30/09/2013	302.963,80	61.988,80

4.6 Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Πελάτες – μισθωτές ακινήτων	1.222.348,12	1.237.172,42	61,00	31,00
Γραμμάτια εισπρακτέα	21.000,00	21.000,00	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	32.478,99	38.739,69	-	-
Επιταγές σε καθυστέρηση	464.316,40	464.316,40	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(910.721,03)	(910.721,03)	-	-
Πελάτες – Εισπραξιμες απαιτήσεις	829.422,48	850.507,48	61,00	31,00

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από πελάτες ανέρχεται για τον όμιλο στο ποσό των € 829 χιλ. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης χρήσης ήταν € 851 χιλ. Η εύλογη αξία των απαιτήσεων ταυτίζεται περίπου με την λογιστική αξία τους.

4.7 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Εμπορικές απαιτήσεις	1.390.890,83	1.022.734,31	7.221.994,17	6.820.898,02
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	40.154,10	57.545,00	113,38	113,38
Έξοδα επομένων χρήσεων	391.903,58	375.534,19	320.745,75	304.777,14
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	84.752,40	47.999,17	11.023,46	-
Σύνολο	1.907.700,91	1.503.812,67	7.553.876,76	7.125.788,54

Οι εμπορικές απαιτήσεις στην εταιρία αφορούν κυρίως απαίτηση από τη θυγατρική εταιρία DORECO A.E. που προέρχεται από το τίμημα μεταβίβασης του εμπορικού κέντρου και από τη συγγενή εταιρεία SATO A.E ως μισθωτή ακινήτου. (Βλέπε σημείωση 4.20)

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

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

4.8 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Ταμείο	5.767,21	32.909,46	727,49	302,72
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.204.051,58	1.086.898,30	1.018.147,68	1.010.483,83
Σύνολο	1.209.818,79	1.119.807,76	1.018.875,17	1.010.786,55

4.9 Δάνεια

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

Ο Όμιλος	31/03/2014		31/12/2013	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Τραπεζικά δάνεια	81.664.948,78	55.099.476,00	78.646.331,80	56.576.000,00
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	676.826,84	11.681.154,43	619.419,79	11.890.558,37
Σύνολο δανείων	82.341.775,62	66.780.630,43	79.265.751,59	68.466.558,37

Η Εταιρία	31/03/2014		31/12/2013	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις
Τραπεζικά δάνεια	65.658.077,92	15.699.476,00	64.486.000,00	15.976.000,00
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	676.826,84	11.681.154,43	619.419,79	11.890.558,37
Σύνολο δανείων	66.334.904,76	27.380.630,43	65.105.419,79	27.866.558,37

Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρίας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις και ενεχυρίαση μετοχών (βλέπε Σημείωση 4.1, 4.4).

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου υπάρχουν συνολικές ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 19.717 χιλ. στον Όμιλο και στη Εταιρία € 7.881 χιλ.

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

4.10 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως

	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2013	7.428.468,94	3.098.465,49
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	1.268.928,07	1.036.303,31
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην καθαρή θέση	4.407,75	5.412,35
Υπόλοιπο 31/12/2013	8.701.804,76	4.140.181,15
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2014	8.701.804,76	4.140.181,15
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	360.314,10	517.952,72
Υπόλοιπο 31/03/2014	9.062.118,86	4.658.133,87

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

Οι αναγνωρισθείσες αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις ανάγονται στις εξής αιτίες :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Επενδύσεις σε ακίνητα	17.343.613,83	17.142.517,53	7.257.711,46	7.177.732,27
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(7.045,89)	(5.793,95)	(53,37)	(97,42)
Άυλα πάγια	(162,95)		(0,14)	(0,14)
Προβλέψεις	(270.867,97)	(270.867,97)	(119.216,20)	(119.216,20)
Υποχρέωση από Συμβάσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	(3.150.248,36)	(3.180.391,78)	(3.150.248,36)	(3.180.391,78)
Λοιπά	2.300.734,55	3.098.685,12	2.163.893,20	2.960.369,57
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	(7.153.904,35)	(8.082.344,19)	(1.493.952,72)	(2.698.215,15)
Υπόλοιπο	9.062.118,86	8.701.804,76	4.658.133,87	4.140.181,15

4.11 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Εγγυήσεις ενοικίων	512.496,76	495.318,52	249.047,76	248.587,52
Έσοδα επομένων χρήσεων από ακίνητο Ελευσίνας	10.873.996,99	11.222.000,00	10.876.496,99	11.222.000,00
Σύνολο	11.386.493,75	11.717.318,52	11.125.544,75	11.470.587,52

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

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

4.12 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρίας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Προμηθευτές	1.457.313,61	1.592.837,10	195.828,82	173.212,57
Επιταγές πληρωτέες	150.232,36	69.835,53	130.430,67	35.254,05
Προκαταβολές πελατών	43.522,24	1.200,01		-
Σύνολο	1.651.068,21	1.663.872,64	326.259,49	208.466,62

Οι προμηθευτές 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.

4.13 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους –τέλη	353.744,18	370.481,17	136.676,96	117.904,80
Ασφαλιστικά ταμεία	23.682,47	39.671,47	13.999,65	18.914,16
Πιστωτές διάφοροι	5.117.016,63	4.989.383,22	4.909.683,69	4.760.891,22
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	483.164,16	125.039,13	234.592,62	(0,03)
Σύνολο	5.977.607,44	5.524.574,99	5.294.952,92	4.897.710,15

Στους Διάφορους Πιστωτές περιλαμβάνεται υποχρέωση ποσού € 4.763 χιλ. προς τη συγγενή εταιρεία TRASTOR ΑΕΕΑΠ (βλέπε Σημείωση 4.20)

Κατά την λήξη της τρέχουσας περιόδου υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρους ύψους € 160 χιλ. στον Όμιλο και € 19 χιλ στη Εταιρία οι οποίες εκτιμάται ότι θα τακτοποιηθούν, στα πλαίσια της επίλυσης των θεμάτων ρευστότητας, βάσει των αναφερομένων στη σημείωση 4.9 και 2.1

4.14 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων στον Όμιλο αφορούν μισθώματα του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180 τα οποία είναι μειωμένα κατά την τρέχουσα περίοδο λόγω προσωρινών μειώσεων στα μισθώματα του εμπορικού κέντρου που οφείλονται στην τρέχουσα οικονομική συγκυρία και τα έσοδα από παροχή υπηρεσιών στον όμιλο, αφορούν έσοδα του εμπορικού κέντρου που προέρχονται από έσοδα διαχείρισης, marketing και parking.

4.15 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα στον όμιλο, αφορούν έξοδα λειτουργίας του εμπορικού κέντρου ATHENS HEART επί της οδού Πειραιώς 180

4.16 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα περιλαμβάνουν κυρίως διάφορα έξοδα ενοικίων γραφείων, ασφάλιστρα, έξοδα ελεγκτών και αποτιμητών, φόρο ακίνητης περιουσίας, αμοιβές μηχανικών και τέλη σχετιζόμενα με την δραστηριότητα της εταιρίας και του Ομίλου.

4.17 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/3/2014	31/3/2013	31/3/2014	31/3/2013
Χρεωστικοί τόκοι	1.296.692,49	1.356.292,18	649.012,61	805.242,55
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	86.922,29	107.284,52	86.922,29	107.284,52
Λοιπά με τις χρηματοδοτήσεις έξοδα	3.256,28	1.559,59	3.256,28	125,46
Σύνολο	1.386.871,06	1.465.136,29	739.191,18	912.652,53

4.18 Φόροι Εισοδήματος

Η φορολογική επιβάρυνση των αποτελεσμάτων προσδιορίστηκε ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/3/2014	31/3/2013	31/3/2014	31/3/2013
Κέρδη / (Ζημιές) προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	(832.923,92)	(474.056,80)	(473.551,72)	(522.164,23)
Συντελεστής φόρου	26%	26%	26%	26%
Φόρος εισοδήματος	216.560,22	123.254,77	123.123,45	135.762,70
Προσαρμογή αναβαλλόμενης φορολογίας λόγω αλλαγής φορολογικών συντελεστών	-	(2.225.083,96)	-	(927.810,21)
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα - έξοδα	(576.874,32)	65.178,51	(641.076,17)	(12.697,84)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(360.314,10)	(2.036.650,68)	(517.952,72)	(804.745,35)

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/3/2014	31/3/2013	31/3/2014	31/3/2013
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(928.439,84)	412.405,83	(1.204.262,43)	227.445,22
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	568.125,74	(3.860.199,56)	686.309,71	(1.402.650,13)
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	-	1.411.143,05	-	370.459,56
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	(360.314,10)	(2.036.650,68)	(517.952,72)	804.745,35

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1 / 1 - 31 / 3 / 2014
Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

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

Για τις ανέλεγκτες χρήσεις η εταιρεία και οι θυγατρικές της έχουν πραγματοποιήσει προβλέψεις ύψους € 296 χιλ. και € 262 χιλ. αντίστοιχα για κάλυψη της πιθανότητας επιβολής πρόσθετων φόρων σε ενδεχόμενο έλεγχο από τις φορολογικές αρχές.

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.

Για τις χρήσεις 2011 και 2012 οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Για τη χρήση 2013 οι ελληνικές εταιρίες του Ομίλου έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994. Ο έλεγχος αυτός βρίσκεται σε εξέλιξη και τα σχετικά φορολογικά πιστοποιητικά προβλέπεται να χορηγηθούν μετά τη δημοσίευση των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων Α τριμήνου 2014. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις.

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

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

4.19 Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Τα κέρδη (ζημίες) ανά μετοχή υπολογίζονται με τη διαίρεση της αναλογούσας στους μετόχους του Ομίλου κέρδη (ζημίας) με τον σταθμισμένο μέσο όρο των σε κυκλοφορία μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Ο Όμιλος			Η Εταιρία		
	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013	31/03/2014	31/03/2013	31/12/2013
Ζημίες που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(1.192.778,29)	(2.425.408,73)	(15.498.215,23)	(991.504,44)	(1.326.909,58)	(8.098.488,03)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940	14.967.940	14.967.940	14.967.940	14.967.940	14.967.940
Βασικές και μειωμένες (ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ	-0,0797	-0,1620	-1,0354	-0,0662	-0,0887	-0,5411

4.20 Συναλλαγές - Απαιτήσεις και Υποχρεώσεις από ή προς συνδεδεμένα μέρη

Οι ενδοεταιρικές συναλλαγές και τα ενδοεταιρικά υπόλοιπα της εταιρίας με συνδεδεμένες εταιρίες έχουν ως εξής:

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρία			
	31/03/14		01.01 – 31.03.14		31/03/14		01.01 – 31.03.14	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
EMEL AE	-	-	-	-	418.194,80	500,00	750,00	-
PASAL CYPRUS LTD	-	-	-	-	1.200,57	-	-	-
DORECO AE	-	-	-	-	3.646.489,36	500,00	2.250,00	-
DEVART AE	-	-	-	-	865.785,47	500,00	750,00	-
SIBO AE	-	-	-	-	-	500,00	750,00	-
ARVEN	-	-	-	-	1.026.561,50	500,00	750,00	-
Σύνολο	-	-	-	-	5.958.231,70	2.500,00	5.250,00	-

ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ 1 / 1 - 31 / 3 / 2014

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	31/12/13	01.01 – 31.03.13	31/12/13	01.01 – 31.03.13
ΕΜΕΛ ΑΕ	-	-	394.482,20	500,00
PASAL	-	-	1.200,57	-
CYPRUS LTD	-	-	-	-
DORECO ΑΕ	-	-	3.592.203,16	500,00
DEVART ΑΕ	-	-	858.514,07	500,00
SIBO ΑΕ	-	-	-	500,00
ARVEN	-	-	1.025.261,50	500,00
Σύνολο	-	-	5.871.661,50	2.500,00

ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΕΣ

	Ο Όμιλος				Η Εταιρία			
	31/03/14		01.01 – 31.03.14		31/03/14		01.01 – 31.03.14	
	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα	Απαιτήσεις	Υποχρεώσεις	Έσοδα	Έξοδα
SATO Α.Ε.	760.760,83	11.114.544,75	473.085,79	-	760.760,83	11.114.544,75	473.085,79	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	30,00	4.763.200,00	91.750,00	-	30,00	4.763.200,00	91.750,00	-
Σύνολο	760.790,83	15.877.744,75	564.835,79	-	760.790,83	15.877.744,75	564.835,79	-

	31/12/13	01.01 – 31.03.13	31/12/13	01.01 – 31.03.13
SATO Α.Ε.	639.755,00	11.459.587,52	476.593,58	-
TRASTOR Α.Ε.Ε.Α.Π.	-	4.706.800,00	91.750,00	-
Σύνολο	639.755,00	16.166.387,52	568.343,58	-

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/03/2013	31/03/2014	31/03/2013
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	48.766,78	22.377,12	32.566,78	11.577,12
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου	6.272,58	10.022,58	6.272,58	10.022,58
Σύνολο	55.039,36	32.399,70	38.839,36	21.599,70

- Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 128 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση επενδυτικών ακινήτων και κατά € 345 χιλ. έσοδα από τεκμαρτά μισθώματα επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα.
- Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 238 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.
Επίσης ποσό € 10.877 χιλ. αφορά την προεξόφληση των μελλοντικών μισθωμάτων επί του κέντρου αποθήκευσης & διανομής στην Ελευσίνα που κατασκεύασε με δικά της έξοδα η μισθώτρια του οικοπέδου.
- Τα έσοδα ύψους € 92 χιλ. από την συνδεδεμένη TRASTOR ΑΕΕΑΠ αφορούν ενοίκια και παροχή διοικητικών, υπηρεσιών και υπηρεσιών διαχείρισης & ανάπτυξης ακίνητης περιουσίας. Η υποχρέωση ύψους € 4.763 χιλ. προς την TRASTOR ΑΕΕΑΠ αφορά κυρίως προκαταβολή για την αγορά ακινήτου.
- Η μεταβίβαση του εμπορικού κέντρου Athens Heart από την PASAL προς την θυγατρική εταιρία ειδικού σκοπού DORECO SA έναντι τιμήματος € 50.000 χιλ. πλέον 19% ΦΠΑ, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 2 Δεκεμβρίου 2008 δημιούργησε υποχρέωση ύψους € 59.500 χιλ. της DORECO προς την PASAL, η οποία εξοφλήθηκε μέσω ομολογιακού δανείου € 55.000 χιλ. της ΕΤΕ προς την DORECO. Το υπόλοιπο της οφειλής την 31.03.2014 ανήλθε σε € 3.592.

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

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

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

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

4.21 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενα (υποχρεώσεις – περιουσιακά στοιχεία).

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/03/2014	31/12/2013	31/03/2014	31/12/2013
Εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές	4.303.000,00	4.303.000,00	432.000,00	432.000,00
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε Οικόπεδα και Κτίρια	158.920.000,00	158.920.000,00	66.990.000,00	66.990.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00	58.200.000,00
Σύνολο	221.423.000,00	221.423.000,00	125.622.000,00	125.622.000,00

Οι εγγυήσεις για εξασφάλιση καλής εκτέλεσης συμβάσεων με πελάτες και προμηθευτές αφορούν εγγυητικές επιστολές τραπεζών.

Υπάρχουν διάφορες δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου σε εξέλιξη, για τις οποίες δεν υπάρχει κάποια ουσιώδης διαφοροποίηση σε σχέση με την 31.12.2013.

4.22 Γεγονότα μεταγενέστερα των Οικονομικών Καταστάσεων.

Τον Απρίλιο του 2014 η εταιρεία προχώρησε σε πώληση δύο ακινήτων της με συνολικό τίμημα πώλησης € 10.000 χιλ. Πέραν αυτού δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των οικονομικών καταστάσεων της 31ης Μαρτίου 2014, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ)

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

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

**Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ**

**Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ**

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

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

**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ.
ΑΚ - 546999**