



PASAL DEVELOPMENT S.A

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε

Αρ. Γ.Ε.ΜΗ 861301000

Αρ. Μ.Α.Ε. 25148/06/Β/91/29

Διεύθυνση έδρας εταιρίας : Λ. Κηφισίας 116 & Δαβάκη 1 Αθήνα ΤΚ 11526

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ

από 1η Ιανουαρίου 2013 έως 31η Δεκεμβρίου 2013

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

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

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ		1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
Εποπτεύουσα αρχή: Διεύθυνση Ανωμόνων Εταιρειών & Πιστώσεως, Υπουργείου Ανάπτυξης, Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας: www.pasal.gr Ημερομηνία έγκρισης των Ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων από το Διοικητικό Συμβούλιο: 28 Μαρτίου 2014 Εύνηση Διοικητικού Συμβουλίου: Σωτήριος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος Κων/νος Μαρκάδης - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος Αντώνης Χατζηκώστας - Μέλος του Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος Παναγιώτης Παπαναστασίου - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος Θεόδωρος Αποστολίδης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος Παναγιώτης Τρουμπούκης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος Νόμιμος Ελεγκτής: Γρηγόριος Ε. Παππάς (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) Ελεγκτική εταιρία: Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε. Τύπος έκθεσης ελέγχου: Με σύμφωνη γνώμη/Θέμα Έμφασης					
1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €		1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €			
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		31/12/2013	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2012
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία		481	854	139	488
Επενδύσεις σε ακίνητα		150.995	159.720	68.404	74.512
Άυλα περιουσιακά στοιχεία		5	6	0	0
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		30.923	33.223	77.222	77.098
Απαιτήσεις από πελάτες		851	854	0	0
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία		1.772	1.937	7.126	6.216
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		1.120	1.199	1.011	1.045
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		186.147	197.793	153.902	159.359
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μετοχικό Κεφάλαιο		7.484	7.484	7.484	7.484
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων		1.954	17.122	32.410	40.460
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής(α)		9.438	24.606	39.894	47.944
Δικαιώματα Μειοψηφίας(β)		974	1.353	-	-
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)		10.412	25.959	39.894	47.944
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		68.467	37.576	27.867	34.376
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις		20.798	21.296	15.930	16.568
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις		79.266	103.060	65.105	53.567
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις		7.204	9.902	5.106	6.904
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)		175.735	171.834	114.008	111.415
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)		186.147	197.793	153.902	159.359
1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων		3.164	4.668	2.044	3.244
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών		1.589	1.890	346	362
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών		(8.919)	(14.041)	(6.302)	(6.625)
Αποτέλεσμα πώλησης επενδυτικών ακινήτων		0	0	0	0
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης		(1.535)	(3.492)	0	0
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα		(5.701)	(10.975)	(3.912)	(3.019)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων		(7.534)	(15.854)	(5.115)	(6.400)
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων		(14.323)	(28.887)	(7.063)	(9.227)
Κέρδη (ζημιές) μετά φόρων (Α)		(15.594)	(25.960)	(8.099)	(8.028)
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.497)	(25.374)	(8.099)	(8.028)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(97)	(586)	0	0
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)		297	4.330	49	290
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)		(15.297)	(21.630)	(8.050)	(7.738)
Κατανέμονται σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(15.228)	(21.508)	(8.050)	(7.738)
Δικαιώματα μειοψηφίας		(69)	(122)	-	-
Κέρδη (ζημιές) μετά από φόρους ανά μετοχή - βασικά σε ευρώ		-1,0354	-1,6952	-0,5411	-0,5364
Κέρδη (ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων		(7.434)	(15.751)	(5.089)	(6.371)
1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ποσά εκφρασμένα σε χιλ. €					
		Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012	1.01-31.12.2013	1.01-31.12.2012
Λειτουργικές δραστηριότητες					
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(14.323)	(28.887)	(7.063)	(9.227)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:					
Αποσβέσεις		100	103	26	29
Προβλέψεις		22	2.161	26	2.003
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας		9.482	19.912	4.264	4.883
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα		6.226	7.175	3.985	4.568
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:					
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων		(27)	46	0	0
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων		(670)	(2.372)	(900)	(2.272)
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)		(1.862)	(968)	(2.371)	(1.606)
Μείον:					
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβληθέντα		(736)	(2.086)	(630)	(1.602)
Καταβληθέντα φόροι		(675)	(268)	(52)	(111)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)		(2.463)	(5.184)	(2.715)	(3.335)
Επενδυτικές δραστηριότητες					
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων		(250)	0	(71)	(2.530)
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων		(53)	(292)	0	(210)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων-επιστροφές από μείωση κεφαλαίου		2	4.737	0	4.731
Τόκοι εισπραχθέντες		3	25	2	25
Μερίσματα εισπραχθέντα		2.035	2.035	2.035	2.035
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)		1.737	6.505	1.966	4.051
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες					
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια		1.844	1.583	1.844	1.463
Εξοφλήσεις δανείων		(1.105)	(3.860)	(1.037)	(3.192)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)		(92)	(552)	(92)	(552)
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)		647	(2.829)	715	(2.281)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α) + (β) + (γ)		(79)	(1.508)	(34)	(1.565)
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης περιόδου		1.199	2.707	1.045	2.610
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης περιόδου		1.120	1.199	1.011	1.045
ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ					
1) Εταιρίες που ενοποιούνται και μέθοδος ενοποίησης τους α) Οι εταιρίες του Ομίλου με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.					
Εταιρία	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης		Εδρα εταιρίας	
PASAL DEVELOPMENT SA	-	Μητρική		Ελλάδα	
E.M.E.A. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	88,48%	Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή		Ελλάδα	
PASAL CYPROS LTD	100,00%	Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή		Κύπρος	
SIBO SA	100,00%	Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή		Ελλάδα	
DEVART SA	100,00%	Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή		Ελλάδα	
DORECO AE	100,00%	Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή		Ελλάδα	
MFGVR LTD	100,00%	Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή		Κύπρος	
ARVEN SA	100,00%	Ολική ενοποίηση/έμμεση συμμετοχή		Ελλάδα	
TRASTOR ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	37,08%	Καθαρή θέση		Ελλάδα	
KAMINOS AE	50,00%	Καθαρή θέση		Ελλάδα	
β) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν συμπεριλαμβάνονται στην ενοποίηση					
γ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν ενσωματώθηκαν στην τρέχουσα περίοδο στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ενώ είχαν ενσωματωθεί στην αμέσως προηγούμενη περίοδο, εκτός της εταιρίας PASAL DEVELOPMENT BEOGRAD DOO (σημ. 6.4)					
2) Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2012					
3) Επί των ακινήτων της μητρικής εταιρίας και των θυγατρικών της υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού 158.920 χιλ. ευρώ για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων το υπόλοιπο των οποίων την 31.12.2013 είναι € 101.423 χιλ.					
4) Η Μητρική εταιρία δεν έχει ελεγχθεί φορολογικά για τις χρήσεις 2009-2010. Οι ανέλεγκτες φορολογικές χρήσεις των οικονομικών καταστάσεων των θυγατρικών της και τα αποτελέσματα του ελέγχου αναφέρονται στη σημείωση 6.18					
Οι εταιρίες του Ομίλου έχουν σχηματίσει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεγκτων χρήσεων					
Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2013 ανέρχεται σε € 296 χιλ για τον Όμιλο και σε € 262 χιλ για τη μητρική εταιρία					
5) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαπίστωση διαφορές δικαστικών ή διαιτητικών οργάνων που ενδέχεται να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία των εταιριών.					
6) Οι συναλλαγές και τα υπόλοιπα με τα συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2013, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π 24 , έχουν ως εξής:					
ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος	Η Εταιρία			
α) Έσοδα	2.286	4.342			
β) Έξοδα	0	0			
γ) Απαιτήσεις	640	5.579			
δ) Υποχρεώσεις	16.167	16.172			
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	162	97			
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0	0			
η) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0	0			
7) Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου στον Όμιλο ήταν 26 άτομα και στην Εταιρία ήταν 8 άτομα (την 31.12.2012: 26 άτομα και 8 άτομα αντίστοιχα)					
(8) Τα Λοιπά έσοδα μετά από φόρους αφορούν διαφορές απομίσθωσης τίτλων διαθεσίμων προς πώληση 310 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και 63 χιλ. ευρώ για την εταιρία και Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές) (13) χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και (14) χιλ. ευρώ για την εταιρία					
9) Στο τέλος της τρέχουσας περιόδου δεν υπάρχουν μετοχές της μητρικής εταιρίας που κατέχονται είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές και συγγενείς της επιχείρησης					
10) Η έμφαση, στη έκθεση ελέγχου του Νόμιμου Ελεγκτή, αναφέρεται στη ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας στη συνεχιζόμενη δραστηριότητα της εταιρίας.					
Αθήνα , 28 Μαρτίου 2014					
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ. & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ		Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ		Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935		ΚΩΝ/ΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898		ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999	