PASAL DEVELOPMENT S.A

ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Α.Ε

Αρ. ΓΕ.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 2018 έως 31η Δεκεμβρίου 2018

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

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 ANONYMOS ETAIREIA ANAPTYXEOS AKINITON Συνιστώμε 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

Εποπτεύουσα αρχή:	Υπουργείο Οικονομίας,Υποδομών Ναυτιλίας και Τουρισμού,Γενική Γραμματεία εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Δ/ντση Αγοράς,Διεύθυνση Εταιριών & Γ.Ε.Μ.Η, Τμήμα Εμπορίου ΑΕ & Λάβαρου ΑΕ
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας :	www .pasal.gr
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων :	18-Μαρ-19

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:

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

Κωνίνος Μαρκάζος -Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος

Παναγιώτα Παπαναστασίου- Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος

Θεόδωρος Αποστολίδης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος

Παναγιώτης Τρουπιώκης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο με εκτελεστικό μέλος

Νόμιμος Ελεγκτής :	Γεώργιος Κων. Τσιώλης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Α. 17161)
Ελεγκτική εταιρία:	Σ.Ο.Α. α.ε.ο.ε.
Τόπος έκθεσης ελέγχου :	Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχεια της δραστηριότητας

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	63.133,98	113.408,19	13.405,69	38.505,21
Επενδύσεις σε ακίνητα	77.508.714,00	82.225.000,00	37.154.440,00	37.324.440,00
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	833,90	1.434,07	0,14	0,14
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	75.263,40	111.520,20	398.739,45	4.555.465,20
Απαιτήσεις από πελάτες	734.627,60	807.692,53	56.002,73	7.489,81
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	741.038,32	545.484,63	2.418.278,40	2.169.829,73
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.128.611,51	1.028.719,97	1.050.899,75	976.489,43
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**80.252.222,69**	**84.833.259,59**	**41.091.766,16**	**45.072.219,52**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Λοιπά στοιχεία ίδιων Κεφαλαίων	-73.074.950,59	-66.494.355,12	-47.086.474,79	-41.220.645,75
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής(α)	-65.590.980,59	-59.010.385,12	-39.602.504,79	-33.736.675,75
Δικαιώματα Μειοψηφίας(β)	380.855,89	511.939,17		-
Σύνολο ίδιων κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)	**-65.210.124,70**	**-58.498.445,95**	**-39.602.504,79**	**-33.736.675,75**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	19.799.573,04	27.146.448,13	19.799.573,04	27.146.448,13
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	3.871.337,12	4.794.042,02	1.358.101,23	1.111.916,06
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	114.389.484,80	104.169.455,45	54.480.330,41	45.300.213,20
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.401.952,43	7.221.759,94	5.056.266,27	5.250.317,88
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	**145.462.347,39**	**143.331.705,54**	**80.694.270,95**	**78.808.895,27**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	**80.252.222,69**	**84.833.259,59**	**41.091.766,16**	**45.072.219,52**

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.069.706,67	2.024.989,00	1.527.627,89	1.311.815,84
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.225.045,47	1.143.563,19	170.506,14	40.677,41
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-4.716.286,00	-14.895.991,25	-170.000,00	-4.405.931,25
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	-1.383.460,16	-1.469.370,28	0,00	0,00
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	**-2.804.994,02**	**-13.196.809,34**	**1.528.134,03**	**-3.053.438,00**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**-4.242.924,86**	**-16.040.481,28**	**703.493,77**	**-5.435.895,25**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	**-7.545.834,65**	**-19.429.704,38**	**-5.620.569,84**	**-28.134.662,59**
Κέρδη (ζημίες)μετά φόρων (Α)	**-6.621.003,01**	**-21.556.835,23**	**-5.858.525,01**	**-30.418.999,06**
Κατανομές σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-6.493.096,88	-21.410.298,64	-5.858.525,01	-30.418.999,06
Δικαιώματα μειοψηφίας	-127.906,13	-146.536,59	0,00	0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	-35.634,80	-73.051,35	-14.950,25	-14.950,25
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	**-6.656.637,81**	**-21.629.886,58**	**-5.873.475,26**	**-30.433.949,31**
Κατανομές σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-6.525.554,53	-21.476.836,86	-5.865.817,81	-30.433.949,31
Δικαιώματα μειοψηφίας	-131.083,28	-153.049,72	0,00	0,00
Κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά σε ευρώ	**-0,4338**	**-1,4304**	**-0,3914**	**-2,0323**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	**-4.173.957,41**	**-15.974.995,56**	728.593,05	-5.409.881,02

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2018 και 01.01.2017αντίστοιχα)	-58.498.445,95	-36.868.559,37	-33.736.675,75	-3.302.726,45
Επίδραση μεταβολής ΔΛΠ 19	-55.040,94	0,00	-11,23	
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	-6.656.637,81	-21.629.886,58	-5.865.817,81	-30.433.949,31
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2018 και 31.12.2017 αντίστοιχα)	**-65.210.124,70**	**-58.498.445,95**	**-39.602.504,79**	**-33.736.675,75**

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2018	1.01-31.12.2017
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-7.545.834,65	-19.429.704,38	-5.620.569,84	-28.134.662,59
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	68.967,45	65.485,72	25.099,28	26.014,23
Προβλέψεις	19.632,50	14.638,00	8.230,00	8.070,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	4.716.282,21	14.955.266,83	4.322.000,06	24.895.839,94
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.302.913,58	3.329.947,52	2.169.063,79	2.208.858,65
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	17.991,37	-27.689,92	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	-214.403,45	486.780,94	-296.339,59	524.839,74
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	263.614,55	1.521.118,37	-109.989,64	1.629.558,89
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-11.831,13	-365.599,61	-1.533,70	-360.552,68
Καταβεβλημένοι φόροι	-350,00	-1.800,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**616.982,43**	**548.443,47**	**495.960,36**	**797.966,18**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	0,00	-2.696,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-18.093,29	-12.099,70	0,00	-915,00
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων-επιστροφές από μείωση κεφαλαίου	3.000,00	0,00	3.000,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	3,79	6,24	0,18	2,08
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**-15.089,50**	**-12.093,46**	**3000,18**	**-3.608,92**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	6.189,05	250.000,00	0,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	0,00	-90.207,04	0,00	-90.207,04
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	-508.190,44	0,00	-424.550,22	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**-502.001,39**	**159.792,96**	**-424.550,22**	**-90.207,04**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**99.891,54**	**696.142,97**	**74.410,32**	**704.150,22**
περιόδου (α) + (β) + (γ)				
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**1.028.719,97**	**332.577,00**	**976.489,43**	**272.339,21**
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**1.128.611,51**	**1.028.719,97**	**1.050.899,75**	**976.489,43**

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1) Εταιρίες που ενοποιούνται και μέθοδος ενοποίησής τους

α) Οι εταιρίες του Ομίλου με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής, που περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Εταιρία	Ποσοστό συμμετοχής	Μέθοδος ενοποίησης	Έδρα εταιρίας
PASAL DEVELOPMENT SA	-	Μητρική	Ελλάδα
Ε.Μ.Ε.Α. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	88,79%	Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή	Ελλάδα
PASAL CYPRUS LTD	100,00%	Ολική ενοποίηση/άμεση συμμετοχή	Κύπρος
SIBO 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

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.

2) Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2017 με εξαίρεση την αλλαγή πολιτικών που προέκυψαν από την πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α. 9 (Χρηματοοικονομικά Μέσα) και Δ.Π.Χ.Α. 15 (Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες) .

3) Επί των ακινήτων της μητρικής εταιρίας και των θυγατρικών της υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ποσού 157.710χιλ. ευρώ για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων το υπόλοιπο των οποίων την 31.12.2018 είναι € 118.765 χιλ.

4) Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Μητρικής και των θυγατρικών της αναφέρονται στη σημείωση 6.17.

Οι εταιρίες του Ομίλου έχουν σχηματίσει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεκτων χρήσεων

Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2018 ανέρχεται σε € 183 χιλ για τον Όμιλο και σε € 149 χιλ για τη μητρική εταιρία

5) Δεν υπάρχουν επίδικες ή υπό διαιτησία 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 31.12.2018, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π.24 , έχουν ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	**Ο Όμιλος**	**Η Εταιρία**
α) Έσοδα	83.272,70	188.506,14
β) Έξοδα		
γ) Απαιτήσεις	6.377,33	2.072.146,73
δ) Υποχρεώσεις	10.000,01	12.500,01
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	127.461,39	127.461,39
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		
η) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης		

7) Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου στον Όμιλο ήταν 27 άτομα και στην Εταιρία ήταν 5 άτομα (την 31.12.2017 , 25 άτομα και 5 άτομα αντίστοιχα)

(8) Τα Λοιπά έσοδα μετά από φόρους αφορούν Διαφορές αποτιμήσεως οξειογράφων αποτιμώμενα σε εύλογη αξία (35) χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και (7) 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 επιχειρήσεως

Αθήνα , 18 Μαρτίου 2019

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΟΡΙΔΗΣ	**ΚΩΝΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ**	**ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ**
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935	**Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093898**	**Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546999**