ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ
ΕΜΠΟΡΙΟΥ & ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΑΤΑΝΑΛΩΤΗ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΑΓΟΡΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΟΠΤΕΙΑΣ ΕΙΣΗΓΜΕΝΩΝ Α.Ε. &
ΑΘΛΗΤΙΚΩΝ Α.Ε.

Ταχ. Δ/νση : Πλ. Κάνιγγος
Ταχ. Κώδικας : 101 81
Πληροφορίες : Γ. Καραμπέτσος
Τηλέφωνο : 210-3893221
TELEFAX : 210-3838981

Αθήνα 30 - 07 - 2018

Αριθμ. Πρωτ. : 1215181

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Καταχώρισης στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ) και δημοσίευσης στο διαδικτυακό τόπο του Γ.Ε.ΜΗ. στοιχείων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «**PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**»

Την **30/07/2017** καταχωρίσθηκαν στο Γενικό Εμπορικό Μητρώο (Γ.Ε.ΜΗ.) τα κατωτέρω στοιχεία της Ανώνυμης Εταιρείας με την επωνυμία «**PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**» και αριθμό Γ.Ε.ΜΗ **861301000** (πρώην Αρ.ΜΑΕ 25148/06/Β/91/29):

Α) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1435251**, οι εγκεκριμένες με την από 18/07/2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων, οικονομικές καταστάσεις, η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών για τη χρήση **01/01/2017 έως 31/12/2017**.

Β) Με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης **1435252,** η από 18/07/2018 απόφαση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης των μετόχων σύμφωνα με την οποία εκλέχτηκε για τον έλεγχο των Οικονομικών καταστάσεων της χρήσης από **01/01/2018 έως 31/12/2018**:

1.) Η Ελεγκτική Εταιρεία «Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Ελεγκτές Α.Ε.» και ειδικότερα ορίσθηκαν ως:

α) Τακτικός Ελεγκτής: ο κ. **Γεώργιος Τσιώλης του Κων/νου,** με **Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161**

β) Αναπληρωματικός Ελεγκτής: ο κ. **Αντώνιος Παπαγιάννης του Χρήστου,** με **Α.Μ. ΣΟΕΛ 14251**.

Οι οικονομικές καταστάσεις, (ατομικές & ενοποιημένες) η έκθεση διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου και το πιστοποιητικό ελέγχου των ελεγκτών αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας ανακοίνωσης.

Ο Προϊστάμενος του Τμήματος

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΦΟΥΝΤΑΣ

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 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017

(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 ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ Συνιστούμε 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/νση Αγοράς,Διεύθυνση
Διεύθυνση διαδικτύου Εταιρίας :	**www .pasal.gr**
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων :	26-Απρ-18
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	
Σωτήριος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος	
Κων/νος Μαρκάζος -Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος	
Παναγιώτα Παπανασταίου- 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 :	Γεώργιος Κων. Τσιώλης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17161)
Ελεγκτική εταιρία:	Σ.Ο.Λ. α.ε.ο.ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου :	Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε€

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Ιδιοχρησιμοποιούμενα ενσώματα πάγια στοιχεία	113.408,19	165.631,89	38.505,21	63.604,45
Επενδύσεις σε ακίνητα	82.225.000,00	97.120.991,25	37.324.440,00	41.730.371,25
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1.434,07	2.596,39	0,14	0,13
Λοιπά μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	111.520,20	184.580,64	4.555.465,20	23.405.303,31
Απαιτήσεις από πελάτες	807.692,53	786.812,92	7.489,81	1,00
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	545.484,63	619.498,96	2.169.829,73	6.010.449,96
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.028.719,97	332.577,00	976.489,43	272.339,21
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**84.833.259,59**	**99.212.689,05**	**45.072.219,52**	**71.482.069,31**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	-66.494.355,12	-45.088.251,46	-41.220.645,75	-10.786.696,45
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής(α)	-59.010.385,12	-37.604.281,46	-33.736.675,75	-3.302.726,45
Δικαιώματα Μειοψηφίας(β)	511.939,17	735.722,09	-	-
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)	**-58.498.445,95**	**-36.868.559,37**	**-33.736.675,75**	**-3.302.726,45**
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	27.146.448,13	58.941.110,86	27.146.448,13	34.341.110,86
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4.794.042,02	5.878.847,59	1.111.916,06	3.609.976,21
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	104.169.455,45	69.285.771,79	45.300.213,20	36.381.911,48
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7.221.759,94	1.975.518,18	5.250.317,88	451.797,21
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	**143.331.705,54**	**136.081.248,42**	**78.808.895,27**	**74.784.795,76**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	**84.833.259,59**	**99.212.689,05**	**45.072.219,52**	**71.482.069,31**

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε€

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	**1.01-31.12.2017**	**1.01-31.12.2016**	**1.01-31.12.2017**	**1.01-31.12.2016**
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	2.024.989,00	2.073.726,15	1.311.815,84	1.286.070,29
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.143.563,19	1.080.376,48	40.677,41	1.250,00
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	-14.895.991,25	-16.430.000,00	-4.405.931,25	-7.129.900,00
Μείον : Δαπάνες εκμετάλλευσης	-1.469.370,28	-1.510.399,88	0,00	0,00
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	**-13.196.809,34**	**-14.786.297,25**	**-3.053.438,00**	**-5.842.579,71**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	**-16.040.481,28**	**-16.537.357,03**	**-5.435.895,25**	**-7.112.842,13**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	**-19.429.704,38**	**-20.346.598,51**	**-28.134.662,59**	**-9.523.437,64**
Κέρδη (ζημίες)μετά φόρων (Α)	**-21.556.835,23**	**-20.401.878,11**	**-30.418.999,06**	**-9.284.456,84**
Κατανέμονται σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-21.410.298,64	-20.293.164,52	-30.418.999,06	-9.284.456,84
Δικαιώματα μειοψηφίας	-146.536,59	-108.713,59	0,00	0,00
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	-73.051,35	-22.497,08	-14.950,25	-5.073,68
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	**-21.629.886,58**	**-20.424.375,19**	**-30.433.949,31**	**-9.289.530,52**
Κατανέμονται σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-21.476.836,86	-20.313.702,46	-30.433.949,31	-9.289.530,52
Δικαιώματα μειοψηφίας	-153.049,72	-110.672,73	0,00	0,00
Κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά σε ευρώ	**-1,4304**	**-1,3558**	**-2,0323**	**-0,6203**
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	-15.974.995,56	-16.451.581,20	-5.409.881,02	-7.086.093,87

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά εκφρασμένα σε€

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2017	**1.01-31.12.2016**	**1.01-31.12.2017**	**1.01-31.12.2016**
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2017 και 01.01.2016αντίστοιχα)	-36.868.559,37	-16.444.184,18	-3.302.726,45	5.986.804,07
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	-21.629.886,58	-20.424.375,19	-30.433.949,31	-9.289.530,52
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2017 και 31.12.2016 αντίστοιχα)	**-58.498.445,95**	**-36.868.559,36**	**-33.736.675,76**	**-3.302.726,45**

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά εκφρασμένα σε€

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2017	**1.01-31.12.2016**	**1.01-31.12.2017**	**1.01-31.12.2016**
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-19.429.704,38	-20.346.598,51	-28.134.662,59	-9.523.437,64
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	65.485,72	85.775,83	26.014,23	26.748,26
Προβλέψεις	14.638,00	24.570,00	8.070,00	15.371,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές) επενδυτικής δραστηριότητας	14.955.266,83	16.541.773,89	24.895.839,94	7.173.115,39
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.329.947,52	3.795.334,25	2.208.858,65	2.367.380,12
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-27.689,92	42.014,48	0,00	0,00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	486.780,94	144.227,84	524.839,74	125.766,63
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1.521.118,37	-17.305,74	1.629.558,89	85.688,25
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-365.599,61	-693.880,98	-360.552,68	-688.587,94
Καταβεβλημένοι φόροι	-1.800,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**548.443,47**	**-424.088,94**	**797.966,18**	**-417.955,93**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	-2.696,00	-10.000,00
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-12.099,70	-12.380,12	-915,00	-4.656,94
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων-επιστροφές από μείωση κεφαλαίου	0,00	250,00	0,00	0,00
Τόκοι εισπραχθέντες	6,24	45,33	2,08	14,57
Μερίσματα εισπραχθέντα	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**-12.093,46**	**-12.084,79**	**-3.608,92**	**-14.642,37**
Χρηματοδοτικές Δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	250.000,00	38.003.951,50	0,00	38.003.951,50
Εξοφλήσεις δανείων	-90.207,04	-37.326.188,47	-90.207,04	-37.326.188,47
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**159.792,96**	**677.763,03**	**-90.207,04**	**677.763,03**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**696.142,97**	**241.589,30**	**704.150,22**	**245.164,73**
περιόδου (α) + (β) + (γ)				
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	**332.577,00**	**90.987,70**	**272.339,21**	**27.174,48**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	**1.028.719,97**	**332.577,00**	**976.489,43**	**272.339,21**

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**	**Εδρα εταιρίας**
PASAL DEVELOPMENT SA	-	Μητρική	Ελλάδα
Ε.Μ.Ε.Λ. 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 εκτός των εταιριών SYNTOP SA, MOLNTINI SA που λύθηκαν χωρις να έχουν δραστηριότητα και την εταιρεια DEVART AE που συγχωνεύθηκε από τη θυγατρική εταιρία Ε.Μ.Ε.Λ. ΑΕ

2) Έχουν τηρηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2016

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 31.12.2016 είνε 117.258χιλ.

4) Οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις της Μητρικής και των θυγατρικών της αναφέρονται στη σημείωση 6.19. Οι εταιρίες του Ομίλου έχουν ασχημάτισει πρόβλεψη για ενδεχόμενες φορολογικές υποχρεώσεις που θα προκύψουν από τον φορολογικό έλεγχο των ανέλεκτων χρήσεων

Η συνολική πρόβλεψη κατά την 31.12.2017 ανέρχεται σε 183χιλ για τον Ομιλο και σε 149χιλ 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 31.12.2017, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π 24 , έχουν ως εξής:

ποσά σε χιλ€	**Ο Όμιλος**	**Η Εταιρία**
α) Έσοδα	67.124,30	58.677,42
β) Έξοδα	0,00	0,00
γ) Απαιτήσεις	13.530,39	2.067.899,98
δ) Υποχρεώσεις	10.000,01	12.500,01
ε) Συναλλαγές και αμοιβές διευθυντικών στελεχών και μελών της διοίκησης	128.930,11	128.930,11
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00
η) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0,00	0,00

7) Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου στον Ομιλο ήταν 25 άτομα και στην Εταιρία ήταν 5 άτομα (την 31.12.2016: 27 άτομα και 8 άτομα αντίστοιχα)

(8) Τα Λοιπά έσοδα μετά από φόρους αφορούν διαφορές αποτιμήσεως τίτλων διαθεσίμων προς πώληση -73 χιλ. ευρώ για τον Ομιλο και -15 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 επιχειρήσεις

Αθήνα , 26 Απριλίου 2018

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

Pasal

DEVELOPMENT

PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΤΗΣΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ

1η Ιανουαρίου – 31η Δεκεμβρίου 2017

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 **6**
3. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΚΥΡΙΟΤΕΡΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ & ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΩΝ. **6**
4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018 ..... **8**
5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ **8**
6. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ **8**
7. ΕΡΓΑΣΙΑΚΑ ΖΗΤΗΜΑΤΑ **9**
8 . ΙΔΙΕΣ ΜΕΤΟΧΕΣ **9**
9. ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΩΝ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ **9**
10. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ **9**
11. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ & ΔΙΑΚΑΝΟΝΙΣΜΟΙ ΠΟΥ ΔΕΝ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΤΙΣ ΕΤΗΣΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ. **12**
12. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **12**
13. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ **12**
14. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡ. 10 ΤΟΥ Ν.3401 / 2005 ..... **14**
Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή **15**
I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ **21**
II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ **22**
III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ **23**
I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ **23**
ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ **25**
1. Γενικές πληροφορίες **25**
2. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος **25**
2.1 Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων 25
2.2 Ενοποίηση 26
2.3 Επενδύσεις σε ακίνητα 26
2.4 Ενσώματα Πάγια περιουσιακά στοιχεία 27
2.5 Άυλα περιουσιακά στοιχεία 28
2.6 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία 28
2.7 Αποθέματα 28
2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις 28
2.9 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα 29
2.10 Μετοχικό κεφάλαιο 29
2.11 Κέρδη ανά μετοχή 29
2.12 Διανομή μερισμάτων 29
2.13 Δανειακές υποχρεώσεις 29
2.14 Παροχές σε εργαζόμενους 29
2.15 Προβλέψεις και ενδεχόμενες υποχρεώσεις, ενδεχόμενες απαιτήσεις 29
2.16 Αναγνώριση εσόδων 29
2.17 Μισθώσεις 30
2.18 Κόστος Δανεισμού 30
2.19 Φόρος εισοδήματος – Αναβαλλόμενοι φόροι 30
2.20 Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη 31
2.21 Νέα πρότυπα και διερμηνείες 31
3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου **32**
3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου 32
3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών 33
4. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης **34**
4.1. Εκτίμηση της «εύλογης αξίας» των επενδύσεων σε ακίνητα 34
4.2. Κύριες παραδοχές της διοίκησης για την εκτίμηση της «εύλογης αξίας» 34
5. Πληροφόρηση κατά τομέα **34**
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες **36**
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα 36
6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία 36

6.3 Άυλα πάγια ... 37
6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές ... 38
6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις ... 38
6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ... 38
6.7 Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων ... 39
6.8 Αποθέματα ... 39
6.9 Λοιπές απαιτήσεις ... 39
6.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων ... 39
6.11 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα ... 40
6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο ... 40
6.13 Υπέρ το άρτιο ... 40
6.14 Λοιπά Αποθεματικά ... 40
6.15 Αποτελέσματα εις νέο ... 41
6.16 Δάνεια ... 41
6.16.1 Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές μισθώσεις ... 42
6.17 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος ... 42
6.18 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους ... 43
6.19 Προβλέψεις ... 43
6.20 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 44
6.21 Προμηθευτές ... 44
6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις ... 45
6.23 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων ... 45
6.24 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών ... 45
6.25 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα ... 45
6.26 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού ... 46
6.27 Λοιπά λειτουργικά έξοδα ... 46
6.28 Άλλα Έσοδα ... 46
6.29 Χρηματοοικονομικά έξοδα ... 46
6.30 Φόροι Εισοδήματος ... 46
6.31 Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ... 47
6.32 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα ... 47
6.33 Αμοιβές Ελεγκτών ... 48
6.34 Ανάλυση Ευαισθησίας ... 48
6.35 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις ... 49
6.36 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων ... 50
ΔΙΑΔΙΚΤΥΑΚΟΣ ΤΟΠΟΣ ΑΝΑΡΤΗΣΗΣ ΤΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΤΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ ... 50
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΗΣ 2017 ... 51

ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

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

Οι Ετήσιες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις της περιόδου από την 1η Ιανουαρίου έως την 31η Δεκεμβρίου 2017, 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 αποτέλεσμα 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

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 Απριλίου 2018

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 2017

Η παρούσα έκθεση αποσκοπεί στην παροχή ορθής και ολοκληρωμένης πληροφόρησης σχετικά με τα γεγονότα τις εξελίξεις και τις επιδόσεις της PASAL DEVELOPMENT κατά την οικονομική χρήση 2017 και την περιγραφή της χρηματοοικονομικής της κατάστασης στην λήξη της παραπάνω περιόδου, δηλαδή την 31.12.2017.

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

1. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ

Στις 29.03.2018 η Εταιρεία κατέθεσε στο Πρωτοδικείο Αθηνών, αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 μαζί με τις πιστώτριες τράπεζες ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ. Η ημερομηνία συζήτησης από το Πρωτοδικείο Αθηνών ορίστηκε η 23 Μαΐου 2018 και η απόφαση αναμένεται μέσα στο δεύτερο εξάμηνο του 2018. Με την Συμφωνία επιδιώκεται η εξυγίανση της χρηματοοικονομικής θέσης και η υγιής ανάπτυξη της Εταιρείας, τα σημαντικότερα σημεία της οποίας είναι τα εξής:

Το σύνολο των οφειλών της Εταιρείας ανέρχεται την 31.12.2017 σε 77.917.691,61 ευρώ. Οι ανωτέρω οφειλές διαχωρίζονται κατά κατηγορία ως εξής:

Κατηγορία Πιστωτών	31/12/2017 (€)	% επί του συνόλου των υποχρεώσεων
Τραπεζικές Υποχρεώσεις	61.022.605,09	78,5%
Leasing	11.424.056,13	14,7%
Λοιποί Πιστωτές	5.281.971,80	6,8%
Σύνολο Υποχρεώσεων	77.728.633,02	100%
Μη θιγόμενοι πιστωτές από τη συμφωνία		
Ελληνικό Δημόσιο	174.152,14	
Εργαζόμενοι	1.251,44	
Ασφαλιστικοί Οργανισμοί	13.655,01	
	189.058,59	
Σύνολο Υποχρεώσεων	77.917.691,61	

Πιστωτές που συναινούν στο σχέδιο εξυγίανσης	31/12/2017 (€)	% επί του συνόλου των υποχρεώσεων
Alpha Bank	46.309.530,77	59,58%
ΕΤΕ	778.245,37	1,00%
Σύνολο Συναινούντων Πιστωτών	47.087.776,14	60,58%

Η Συμφωνία προβλέπει:

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

Αποπληρωμή δανείου της Eurobank υπολοίπου € 13.935 χιλ. την 31.12.2017 ρυθμίζεται ως εξής: Πώληση εντός του 2018 του ακινήτου της Χαλκίδας, ιδιοκτησίας της θυγατρικής εταιρείας ARVEN ΑΕ, αντί € 1,35 εκατ. με αντίστοιχη μείωση των δανειακών υποχρεώσεων. Το υπόλοιπο ποσό των δανείων θα διαγραφεί ενώ θα αρθούν και όλες οι υφιστάμενες εγγυήσεις.

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

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

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

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

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

Η συμφωνία δεν περιλαμβάνει την επένδυση της Εταιρείας στο εμπορικό κέντρο Athens Heart της θυγατρικής DORECO ΑΕ (εκτός της άρσης της εταιρικής εγγύησης 55 εκ. όπως αναφέρθηκε παραπάνω). Η PASAL σκοπεύει να ενισχύσει την απόδοση του Athens Heart εκμεταλλευόμενη και την ευνοϊκή συγκυρία για τα εμπορικά κέντρα και το επενδυτικό ενδιαφέρον.

2. ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΟΥ ΟΜΙΛΟΥ

Χαρτοφυλάκιο ακινήτων

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων του ομίλου την 31.12.2017 διαμορφώθηκε σε € 82,2 εκατ. αντί € 97,1 εκατ. την 31.12.2016 και προσδιορίστηκε, βάσει των αποτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από ανεξάρτητο ορκωτό εκτιμητή.

Χρηματοοικονομική Διάρθρωση

Ο καθαρός δανεισμός του ομίλου (σύνολο δανειακών υποχρεώσεων μείον ταμιακά διαθέσιμα) την 31.12.2017 διαμορφώθηκε σε € 132,2 εκατ. αντί € 127,89 εκατ. την 31.12.2016.

Κύκλος εργασιών

Τα έσοδα του ομίλου για την χρήση 2017 ανήλθαν σε € 3,16 εκατ. και περιλαμβάνουν € 2,02 εκατ. έσοδα από μισθώματα ακινήτων και € 1,14 εκατ. έσοδα από παροχή υπηρεσιών (κοινόχρηστες υπηρεσίες και έσοδα στάθμευσης του Athens Heart, και αμοιβές υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων).

Ο συνολικός κύκλος εργασιών παρουσιάζεται μικρή αύξηση κατά 0,4% σε σχέση με τη χρήση 2016.

Λειτουργικά αποτελέσματα

Τα έξοδα που σχετίζονται με επενδύσεις σε ακίνητα για την χρήση 2017 διαμορφώθηκαν σε € 1,46 εκατ. αντί € 1,51 εκατ. της χρήσης 2016. Οι δαπάνες προσωπικού ανήλθαν σε € 0,81 εκ από € 0,83 της χρήσης 2016, και ο αριθμός του προσωπικού την 31.12.2017 ήταν 25 άτομα έναντι 27 την 31.12.2016.

Τα λοιπά λειτουργικά έξοδα κατά την χρήση 2017 ήταν € 2,89 εκατ. αντί αντίστοιχης δαπάνης ύψους € 1,55 εκατ. της χρήσης 2016.

Ο Όμιλος για την χρήση 2017 παρουσίασε λειτουργικές ζημίες προ αποτελεσμάτων από μεταβολές στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων ύψους € 1,14 εκατ. αντί ζημιών € 0,11 εκατ. της χρήσης 2016. Η αρνητική αναπροσαρμογή των εύλογων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 14,89 εκατ. (€ 16,43 εκατ. το 2016) είχε σαν αποτέλεσμα λειτουργικές ζημιές, ύψους € 16,04 εκατ. έναντι ζημιών € 16,54 εκατ. της χρήσης 2016.

Κόστος χρηματοδότησης

Το κόστος χρηματοδότησης για την χρήση 2017 ήταν € 3,32 εκατ. αντί € 3,79 εκατ. της χρήσης 2016, ενώ ο καθαρός δανεισμός διαμορφώθηκε σε € 132,2 εκατ.

Αποτελέσματα μετά από φόρους & δικαιώματα μειοψηφίας

Το καθαρά αποτέλεσμα του Ομίλου μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας για την χρήση 2017 είναι ζημίες ύψους € 21,41 εκατ. (€ 1,43 ανά μετοχή), αντί ζημιών € 20,29 εκατ. της προηγούμενης χρήσης (€ 1,36 ανά μετοχή). οι οποίες οφείλονται κυρίως αναπροσαρμογή των ευλόγων αξιών των επενδυτικών ακινήτων κατά € 14,89 εκατ.

Μερισματική πολιτική

Το Διοικητικό Συμβούλιο προτείνει στην τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας να μην διανεμηθεί μέρισμα.

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.

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

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 2017 ύψους € 2.919 χιλ. (το 2016: € 3.447 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2017 ύψους € 2.919 χιλ. (για την χρήση 2016 κέρδη € 3.447 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 αποτέλεσμα μετά από φόρους κατά € 932 χιλ. για το 2017 και κατά € 910 χιλ. για την χρήση 2016. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2017 ύψους € 932 χιλ. (για την χρήση 2016 κέρδη € 910 χιλ.)

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, ή και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων.

Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Ανάλυση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με την λήξη τους γίνεται στη Σημείωση 6.16

Η διοίκηση της εταιρίας για τη αντιμετώπιση των προβλημάτων ρευστότητας έχει προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

α) Την 29-3-2018 η Εταιρεία έχει καταθέσει , στο Πρωτοδικείο Αθηνών , αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης ,με βάση το άρθρο 106 β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 ,με τις πιστώτριες τράπεζες ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ τα σημαντικότερα σημεία αναφέρονται στη Έκθεση του Διοικητικού συμβουλίου στη **παράγραφο 1. Σημαντικά γεγονότα**

β) την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.

γ) Την συστηματική προσπάθεια για την διατήρηση των λειτουργικών δαπανών σε χαμηλά επίπεδα, ή και την περαιτέρω μείωση τους όπου είναι δυνατό, για την ενίσχυση των ταμιακών ροών και των οικονομικών της αποτελεσμάτων.

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 εταιρίας 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. ευρώ*	**Ο Όμιλος**		**Η Εταιρία**	
	2017	**2016**	**2017**	**2016**
Συνολικός Δανεισμός	131.316	128.227	72.447	70.723
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	1.029	332	976	272
Καθαρό χρέος	**130.287**	**127.895**	**71.471**	**70.451**
Επενδύσεις σε ακίνητα	82.225	97.121	37.324	41.730
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	113	166	39	64
Άυλα πάγια	1	3	0	0
Επενδύσεις σε θυγατρικές & συγγενείς επιχειρήσεις	0	0	4.525	21.724
Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία	89	162	18	33
Σύνολο επενδύσεων	**82.428**	**97.452**	**41.906**	**63.551**
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	**158,1%**	**131,2%**	**170,6%**	**110,9%**

4. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΤΟ 2018

Η στρατηγική της εταιρείας για το 2018, μετά και από την έγκριση του Σχεδίου εξυγίανσης που υπέβαλλε σε συνεργασία με τις βασικές πιστώτριες τράπεζες, είναι προσανατολισμένη στην ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων καθώς και στην ενίσχυση του εμπορικού κέντρου Athens Heart εκμεταλλευόμενη και την ευνοϊκότερη συγκυρία για τα εμπορικά κέντρα. Παρότι οι πολιτικές εξελίξεις στην Ελλάδα επηρεάζουν σημαντικά τα αποτελέσματα και την χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και της αγοράς των ακινήτων στην οποία αυτή δραστηριοποιείται, η χρηματοοικονομική εξυγίανση που επιτυγχάνεται με την έγκριση του Σχεδίου επιτρέπει την υγιή ανάπτυξη χωρίς τις δεσμεύσεις που προέρχονται από επενδύσεις που πραγματοποιήθηκαν πριν την κρίση σε εντελώς διαφορετικές συνθήκες από τις σημερινές

5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΑ ΜΕΡΗ.

Οι εμπορικές συναλλαγές της εταιρίας με τις συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες και πρόσωπα στη διάρκεια της χρήσης 2017 αναφέρονται στην σημείωση 6.32 των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Οι σημαντικότερες από τις συναλλαγές αυτές, που επηρεάζουν την χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της μητρικής εταιρίας, είναι οι ακόλουθες.

1.Μέσα στη χρήση η PASAL CYPRUS LTD πώλησε το 100% των μετοχών της εταιρείας SIBO AE στη εταιρεία DORECO AE έναντι ποσού €110.000,00.

2.Η μητρική εταιρεία απομείωσε την απαίτηση της από τη εταιρεία DORECO AE κατά το ποσό €3.228 χιλ. λόγω αδυναμίας αποπληρωμής του από τη θυγατρική .

3. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 18 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση ακινήτων και κατά € 49 χιλ. έσοδα από τιμολόγηση δαπανών.
4. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 10 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

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

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 απουσιών. Στη χρήση δεν σημειώθηκε καμία απεργιακή κινητοποίηση, ενώ και το συνδικαλιστικό δικαίωμα είναι απολύτως σεβαστό.
Ο Όμιλος και η Εταιρεία συμμορφώνονται με την εργατική νομοθεσία και τις συλλογικές συμβάσεις όπου αυτές έχουν εφαρμογή, συμπεριλαμβανομένων των κανόνων υγιεινής και ασφαλείας.
Ο Όμιλος και η Εταιρεία επιθυμούν να εκπαιδεύεται 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 επενδύεις στον τομέα «ερευνών και ανάπτυξης» στη χρήση 2017.

10. ΔΗΛΩΣΗ ΕΤΑΙΡΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ

α. **Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης:** Η εταιρία μέχρι την δημοσίευση του Ν. 3873/2010, εφάρμοζε 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 εταιρείες 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 εταιρείες με εξαίρεση τις ειδικές πρακτικές που παρατίθενται στο παράρτημα Ι του κώδικα, για τις οποίες δεν απαιτείται η εξήγηση της μη συμμόρφωσής, 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 προϊσταται 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 άρθρου 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 εταιρίας 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 εταιρίας.

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 εταιρεία 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 εταιρίας 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 επιδόσεών της μέσω της ετήσιας οικονομικής έκθεσης και των ενδιάμεσων χρηματο οικονομικών 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: Ποσοστό 35% των προς διανομή καθαρών κερδών (μετά την αφαίρεση του τακτικού αποθεματικού), διανέμεται στους μετόχους ως μέρισμα. Για την χορήγηση πρόσθετου ή την διανομή μειωμένου μερίσματος χρειάζεται απόφαση από τη Γενική Συνέλευση με πλειοψηφία 65%. Η Γενική Συνέλευση μπορεί να αποφασίσει τη μη διανομή μερίσματος με πλειοψηφία 70% του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου

  Μέρισμα δικαιούται κάθε μέτοχος, ο οποίος αναφέρεται στο τηρούμενο από την Εταιρία 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 Εταιρίας με μετρητά και την ανάληψη νέων μετοχών.
- Δικαίωμα λήψης αντιγράφου των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των εκθέσεων των ορκωτών ελεγκτών και του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρίας.
- 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 Εταιρίας διατηρεί όλα τα δικαιώματά της κατά τη διάρκεια της εκκαθάρισης.

Η ευθύνη των μετόχων της Εταιρίας 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 εξαετή θητεία 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 εταιρίας.

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 γενική συνέλευση των μετόχων της 12/1/2016 με 6ετή θητεία και η σύνθεση του τροποποιήθηκε με απόφαση ΔΣ της 30/5/2016 για την αντικατάσταση παραιτηθέντων μελών.

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 συγκαλείται 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 :

Θεοδωρίδης Σωτήριος	Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος – Εκτελεστικό μέλος
Μαρκάζος Κωνσταντίνος	Αντιπρόεδρος του Δ.Σ. & Οικονομικός Διευθυντής - Εκτελεστικό μέλος
Παπαναστασίου Παναγιώτα	Μη εκτελεστικό μέλος
Αποστολίδης Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος
Τρομπούκης Παναγιώτης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος

2. Επιτροπή ελέγχου: Τα μη εκτελεστικά μέλη του Δ.Σ. συγκροτούν την τριμελή επιτροπή ελέγχου, η οποία έχει εκλεγεί από στην τακτική γενική συνέλευση της 30/6/2017. Η σύνθεση της είναι η ακόλουθη:

Αποστολίδης Θεόδωρος	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Τρομπούκης Παναγιώτης	Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος Δ.Σ.
Παπαναστασίου Παναγιώτα	Μη εκτελεστικό 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 κάθε τρίμηνο 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 31.12.2017.

12. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Εκτός της κατάθεσης ,την 29-3-2018 της συμφωνίας Εξυγίανσης που αναφέρεται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν υπάρχουν γεγονότα μεταγενέστερα της 31^{ης} Δεκεμβρίου 2017, ημερομηνίας των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, που να αφορούν τον Όμιλο ή την Εταιρεία και για τα οποία επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) .

13. ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

α. Διάρθρωση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε € 7.483.970 διαιρούμενο σε 14.967.940 μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία. Όλες οι μετοχές της Εταιρίας είναι κοινές, ονομαστικές, με δικαίωμα ψήφου, εισηγμένες προς διαπραγμάτευση στο Χρηματιστήριο Αθηνών από τις 4 Ιανουαρίου 2008, και έχουν όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις που καθορίζονται από τον Κ.Ν. 2190/1920 και το καταστατικό της εταιρίας όπως ισχύουν.

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 31/12/2017, 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 Κ.Ν. 2190/1920.

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 απασχόλησης 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.

Με τιμή

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

Σωτήριος Θεοδωρίδης

Απόσπασμα από το βιβλίο πρακτικών του Δ.Σ.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2018

ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ

Βεβαιώνεται ότι, η ανωτέρω ετήσια Έκθεση του Δ.Σ. που αποτελείται από 13 σελίδες είναι αυτή που αναφέρεται στην Έκθεση Ελέγχου που χορήγησα με ημερομηνία 26/04/2018.

Αθήνα, **26 Απριλίου 2018**

Γεώργιος Κων. Τσιώλης

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Αρ Μ. ΣΟΕΛ 17161

ΣΟΛ Crowe SOL

Ορκωτοί Λογιστές

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.ο.ε.

μέλος της Crowe Horwath International

Φωκ. Νέγρη 3, 11257 Αθήνα

Αρ Μ ΣΟΕΛ 125

14. ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΤΟΥ ΑΡ. 10 ΤΟΥ Ν.3401 / 2005

Στην ακόλουθη κατάσταση παρατίθενται, μέσω παραπομπής, οι πληροφορίες του άρθρου 10 του ν. 3401/2005 που αφορούν την Εταιρεία, τις μετοχές της καθώς και την αγορά κινητών αξιών στην οποία διαπραγματεύονται οι μετοχές της, τις οποίες η PASAL Development δημοσίευσε και κατέστησε διαθέσιμες στο κοινό κατά την διάρκεια της οικονομικής χρήσης 2017 κατ' κατ' εφαρμογή της ισχύουσας νομοθεσίας.

1. Ανακοινώσεις – Δελτία Τύπου

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ανακοίνωση Εταιρείας της οποίας οι μετοχές διαπραγματεύονται στην κατηγορία επιτήρησης	27/04/2017
Πρόσκληση τακτικής Γενικής Συνέλευσης	26/06/2017
Σχέδιο αποφάσεων επί των θεμάτων της ΤΓΣ	26/06/2017
Εξουσιοδότηση ΤΓΣ	26/06/2017
Ανακοίνωση αποφάσεων Ετήσιας Τακτικής Γενικής Συνέλευσης	18/07/2017

Σημειώνεται ότι οι γνωστοποιήσεις συναλλαγών που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο της υποχρέωσης που εισάγει το άρθρο13 του Ν. 3340/2005 και το άρθρο 6 της Απόφασης 3/347/12.07.2005 του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, είναι ρυθμιζόμενες πληροφορίες (σύμφωνα με την περίπτωση 1στ του άρθρου 3 του Ν.3556/2007) και επομένως δημοσιοποιούνται πλέον σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 21 του Ν.3556/2007

Το πλήρες κείμενο των παραπάνω ανακοινώσεων είναι διαθέσιμο στην ελληνική και αγγλική γλώσσα στην εταιρική ιστοσελίδα: ***www.pasal.gr / Επενδυτικές Σχέσεις / Εταιρικές Ανακοινώσεις και Δελτία Τύπου***

2. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις & Στοιχεία & πληροφορίες βάσει ΔΠΧΠ.

Θέμα	Ημ/νία δημοσίευσης
Ετήσια Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της χρήσης 01/01 - 31/12/2016	27/04/2017
Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση - Στοιχεία & πληροφορίες της περιόδου 01/01 - 30/06/2017	13/09/2017

Οι εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις βρίσκονται αναρτημένες στην ενότητα της εταιρικής ιστοσελίδας:

www.pasal.gr. / Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις.

3. Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις Θυγατρικών Εταιριών

Οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της θυγατρικών εταιρειών ΕΜΕΛ, PASAL CYPRUS LTD, DORECO, ARVEN, SIBO, οι οποίες συντάχθηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και ενσωματώθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρίας για την χρήση 2016 με την μέθοδο της ολικής ενοποίησης, οι αντίστοιχες εκθέσεις ελέγχου των ορκωτών ελεγκτών λογιστών και οι αντίστοιχες εκθέσεις των Διοικητικών Συμβουλίων, είναι αναρτημένες στην ενότητα :

www.pasal.gr / Επενδυτικές Σχέσεις / Οικονομικές Καταστάσεις Θυγατρικών.

Στην παραπάνω ενότητα θα αναρτηθούν και οι ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών για την χρήση 2017.

ΣΟΛ Crowe SOL
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

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 31ης Δεκεμβρίου 2017, 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 31η Δεκεμβρίου 2017, 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

Εφιστούμε την προσοχή σας στη Σημείωση 6.16 των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων, όπου περιγράφεται το θέμα των ληξιπρόθεσμων οφειλών και στο γεγονός ότι ο Όμιλος και η Εταιρεία εμφανίζουν συνεχιζόμενες ζημίες μεγάλου ύψους και κατά την 31/12/2017 τα ίδια κεφάλαια του Ομίλου και της Εταιρείας είναι αρνητικά . Αυτές οι συνθήκες, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας που μπορεί να εγείρει σημαντική αμφιβολία για την ικανότητα του Ομίλου και της Εταιρείας να συνεχίσουν απρόσκοπτα τη δραστηριότητά τους εφόσον δεν υλοποιηθούν από την Διοίκηση τα απαραίτητα μέτρα για τη βελτίωση των αποτελεσμάτων και της

ρευστότητας, που αναφέρονται στην Σημείωση 2.1 των συνημμένων εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων . Η γνώμη μας δεν τροποποιείται 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 Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας χρήσεως. Τα θέματα αυτά αντιμετωπίστηκαν στο πλαίσιο του ελέγχου των εταιρικών και ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών 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**
1. Εύλογες αξίες επενδυτικών ακινήτων σε Όμιλο και Εταιρεία	
Την 31.12.2017 η εύλογη αξία των Επενδύσεων σε ακίνητα για τον Ομίλου και την Εταιρείας ανέρχονται σε € 82.225 χιλ. και 37.324 χιλ. αντίστοιχα(€ 97.121 και 41.730 αντίστοιχα κατά την 31.12.2016) και καθορίσθηκε από τη Διοίκηση βάσει των εκτιμήσεων ανεξάρτητων πιστοποιημένων εκτιμητών. Για τα εν λόγω ακίνητα, στην τρέχουσα περίοδο αναγνωρίσθηκαν ζημίες από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία , €14.896 χιλ. και 4,406 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 96,9% και 82,8% αντίστοιχα) , το συνεχιζόμενο περιβάλλον ύφεσης που επικρατεί στην ελληνική αγορά ακινήτων 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.	Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: • 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 31.12.2017. • Αξιολόγηση της καταλληλόλητας 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. • Έλεγχο καταλληλότητας, πληρότητας και ακρίβειας της εισαγωγής των δεδομένων στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών. • Έλεγχο των λογιστικών εγγραφών για την εξακρίβωση της ορθής καταχώρησης της εύλογης αξίας κάθε ακινήτου. • Συμφωνία των ποσών που απεικονίζονται στις οικονομικές καταστάσεις με τις εύλογες αξίες στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων επαγγελματιών εκτιμητών. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη σημείωση 2.3 και 6.1 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.
Σημαντικότερο θέμα ελέγχου	**Πως αντιμετωπίστηκε το σημαντικότερο θέμα ελέγχου**
2. Απομείωση συμμετοχών σε θυγατρικές (εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις)	

Την 31.12.2017 η λογιστική αξία των συμμετοχών σε θυγατρικές στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις ανέρχεται σε € 4.525 χιλ. (€ 21.724 κατά την31.12.2016) ενώ η ζημία από απομείωση για τη χρήση που έληξε την 31.12.2017 ανήλθε σε € 17.202 χιλ. Οι συμμετοχές της Εταιρείας σε θυγατρικές της αποτιμώνται στο κόστος κτήσεως και ελέγχονται για απομείωση τουλάχιστον σε ετήσια βάση εάν παρουσιαστούν εξωτερικές ή εσωτερικές ενδείξεις απομείωσης. Η περιοχή αυτή θεωρήθηκε σημαντική για τον έλεγχο γιατί πέραν της σημαντικότητας του ύψους των συμμετοχών στο σύνολο των οικονομικών καταστάσεων, ο προσδιορισμός της λογιστικής αξίας των θυγατρικών εμπεριέχει μεγάλο βαθμό υποκειμενικότητας ως προς την εκτίμηση των μελλοντικών ταμειακών ροών, η οποία εξαρτάται από πλήθος παραγόντων, συμπεριλαμβανομένων των προσδοκιών επί των πωλούμενων ποσοτήτων σε μελλοντικές περιόδους, εκτιμήσεις κόστους και χρήση κατάλληλου προεξοφλητικού επιτοκίου. Το θέμα αυτό αναλύεται στη Σημείωση 2.2 και 6.4 των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων.	Λάβαμε τις εκτιμήσεις της Διοίκησης και εξετάσαμε εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για κάθε μια συμμετοχή σε θυγατρικές εταιρείες, λαμβάνοντας υπόψη τις περιπτώσεις όπου προέκυψαν ζημίες εκμετάλλευσης που επιβάρυναν την ελεγχόμενη χρήση. Οι βασικές ελεγκτικές διαδικασίες που πραγματοποιήσαμε περιλάμβαναν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα: • Διενεργήσαμε συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και αξιολογήσαμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που σχετίζονται με την διενέργεια του ελέγχου απομείωσης των συμμετοχών σε θυγατρικές. • Συγκρίναμε τις βασικές παραδοχές, που χρησιμοποιήθηκαν από την Διοίκηση, με τις τάσεις της αγοράς και τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν κατά τις προηγούμενες χρήσεις. • Εξετάσαμε τη μαθηματική ακρίβεια των μοντέλων ταμειακών ροών και συμφωνήσαμε τα σχετικά στοιχεία με τα εγκεκριμένα επιχειρησιακά σχέδια. • Ελέγχθηκε η αξιοπιστία των προβλέψεων της Διοίκησης, μέσω σύγκρισης της πραγματικής απόδοσης με τις προηγούμενες προβλέψεις. • Επιπλέον αξιολογήσαμε την επάρκεια και την καταλληλότητα των γνωστοποιήσεων στη Σημείωση 2 .2 και 6.4 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 ουσιωδώς ασυνεπείς με τις εταιρικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή τις γνώσεις που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο ή αλλιώς φαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες. Εάν, με βάση τις εργασίες που έχουμε εκτελέσει, καταλήξουμε στο συμπέρασμα ότι υπάρχει ουσιώδες 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 ουσιώδες 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 43ββ του κ.ν. 2190/1920.

β) Κατά τη γνώμη μας η Έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου έχει καταρτισθεί σύμφωνα με τις ισχύουσες νομικές απαιτήσεις των άρθρων 43α και 107Α και της παραγράφου 1 (περιπτώσεις γ' και δ') του άρθρου 43ββ του κ.ν. 2190/1920 και το περιεχόμενο αυτής αντιστοιχεί με τις συνημμένες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης που έληξε την 31/12/2017.

γ) Με βάση τη γνώση που αποκτήσαμε κατά το έλεγχό μας, για την εταιρεία **«PASAL Ανώνυμος Εταιρία 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 14 ετών με βάση τις κατ' έτος λαμβανόμενες αποφάσεις της τακτικής γενικής συνέλευσης των.

Αθήνα, 26 Απριλίου 2018

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΚΩΝ. ΤΣΙΩΛΗΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 17161

ΣΟΛ Crowe SOL
ΟΡΚΩΤΟΙ ΛΟΓΙΣΤΕΣ

Συνεργαζόμενοι Ορκωτοί Λογιστές α.ε.
Μέλος της Crowe Horwath International
Φωκ. Νέγρη 3, 11 257 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

I. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

		Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	Σημείωση	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	82.225.000,00	97.120.991,25	37.324.440,00	41.730.371,25
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	6.2	113.408,19	165.631,89	38.505,21	63.604,45
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	6.3	1.434,07	2.596,39	0,14	0,13
Επενδύσεις σε θυγατρικές	6.4	0,00	0,00	4.525.000,00	21.724.023,19
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.17	0,00	0,00	0,00	1.635.864,68
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6.6	89.087,00	162.147,44	18.232,00	33.182,24
Λοιπές απαιτήσεις		22.433,20	22.433,20	12.233,20	12.233,20
		82.451.362,46	**97.473.800,17**	**41.918.410,55**	**65.199.279,14**
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Αποθέματα	6.7	276.192,95	248.503,03	0,00	0,00
Πελάτες	6.8	807.692,53	786.483,72	7.489,81	1,00
Λοιπές απαιτήσεις	6.9	269.291,68	291.945,41	2.169.829,73	5.931.070,24
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	6.10	0,00	79.379,72	0,00	79.379,72
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	6.11	1.028.719,97	332.577,00	976.489,43	272.339,21
		2.381.897,13	**1.738.888,88**	**3.153.808,97**	**6.282.790,17**
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ		**84.833.259,59**	**99.212.689,05**	**45.072.219,52**	**71.482.069,31**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Μετοχικό Κεφάλαιο	6.12	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00	7.483.970,00
Υπέρ το άρτιο	6.13	19.633.339,09	19.633.339,09	19.659.420,00	19.659.420,00
Λοιπά αποθεματικά	6.14	5.929.771,79	6.046.644,25	4.778.584,55	4.793.534,79
Αποτελέσματα εις νέο	6.15	(92.057.466,00)	(70.768.234,80)	(65.658.650,30)	(35.239.651,24)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής		**(59.010.385,12)**	**(37.604.281,46)**	**(33.736.675,75)**	**(3.302.726,45)**
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		511.939,17	735.722,09		
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		**(58.498.445,95)**	**(36.868.559,37)**	**(33.736.675,75)**	**(3.302.726,45)**
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Δάνεια	6.16	27.146.448,13	58.941.110,86	27.146.448,13	34.341.110,86
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	6.17	4.008.909,32	1.881.778,46	648.471,79	0,00
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	6.18	160.462,00	145.824,00	94.366,00	86.296,00
Προβλέψεις	6.19	182.576,10	182.576,10	148.578,26	148.578,26
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.20	442.094,60	3.668.669,03	220.500,01	3.375.101,95
		31.940.490,15	**64.819.958,45**	**28.258.364,19**	**37.951.087,07**
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	6.21	1.723.176,09	1.381.842,31	109.249,72	105.757,51
Τρέχων φόρος εισοδήματος			2.154,00	0,00	0,00
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.16	104.169.455,45	69.285.771,79	45.300.213,20	36.381.911,48
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	6.22	5.498.583,85	591.521,87	5.141.068,16	346.039,70
		111.391.215,39	**71.261.289,97**	**50.550.531,08**	**36.833.708,69**
Σύνολο υποχρεώσεων		**143.331.705,54**	**136.081.248,42**	**78.808.895,27**	**74.784.795,76**
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		**84.833.259,59**	**99.212.689,05**	**45.072.219,52**	**71.482.069,31**

II. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

	Σημείωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
		01/01-31/12/17	01/01-31/12/16	01/01-31/12/17	01/01-31/12/16
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	6.23	2.024.989,00	2.073.726,15	1.311.815,84	1.286.070,29
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	6.24	1.143.563,19	1.080.376,48	40.677,41	1.250,00
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	6.1	(14.895.991,25)	(16.430.000,00)	(4.405.931,25)	(7.129.900,00)
Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα	6.25	(1.469.370,28)	(1.510.399,88)		
Έσοδα από πωλήσεις εμπορευμάτων		313.479,62	344.471,79		
Μεταβολές αποθεμάτων		27.689,92	(42.014,48)		
Αγορές αποθεμάτων		(266.148,05)	(147.798,97)		
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	6.26	(817.556,58)	(828.964,44)	(343.620,33)	(394.097,39)
Αποσβέσεις ενσώματων παγίων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	6.2	(65.485,72)	(85.775,83)	(26.014,23)	(26.748,26)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	6.27	(2.894.257,45)	(1.552.597,87)	(2.264.572,38)	(853.180,97)
Άλλα έσοδα	6.28	858.606,32	561.620,02	251.749,69	3.764,20
Λειτουργικά κέρδη / ζημίες		**(16.040.481,28)**	**(16.537.357,03)**	**(5.435.895,25)**	**(7.112.842,13)**
Έσοδα από τόκους		6,24	45,33	2,08	14,57
Χρηματοοικονομικά έξοδα	6.29	(3.329.947,52)	(3.796.036,25)	(2.208.858,65)	(2.367.380,12)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση		(2,10)			
Απομειώσεις περιουσιακών στοιχείων	6.9			(3.228.911,86)	
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις	6.5	20.100,00	(20,60)	20.100,00	
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6.10	(79.379,72)	(13.229,96)	(79.379,72)	(13.229,96)
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	6.4	0,00		(17.201.719,19)	(30.000,00)
Κέρδος/ ζημία προ φόρων		**(19.429.704,38)**	**(20.346.598,51)**	**(28.134.662,59)**	**(9.523.437,64)**
Φόρος εισοδήματος	6.30	(2.127.130,85)	(55.279,60)	(2.284.336,47)	238.980,80
Καθαρό κέρδος/ (ζημία) χρήσης		**(21.556.835,23)**	**(20.401.878,11)**	**(30.418.999,06)**	**(9.284.456,84)**
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Ποσά που μπορεί να αναταξινομηθούν στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
- Διαφορές αποτίμησης τίτλων διαθεσίμων προς πώληση	6.6	(73.051,35)	(21.382,09)	(14.950,25)	(4.375,68)
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην Κατάσταση Αποτελεσμάτων					
Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)			(1.114,99)		(698,00)
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης		**(73.051,35)**	**(22.497,08)**	**(14.950,25)**	**(5.073,68)**
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης		**(21.629.886,58)**	**(20.424.375,19)**	**(30.433.949,31)**	**(9.289.530,52)**
Κέρδος μετά φόρου χρήσης					
Αποδιδόμενο σε:					
Ιδιοκτήτες μητρικής		(21.410.298,64)	(20.293.164,52)	(30.418.999,06)	(9.284.456,84)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(146.536,59)	(108.713,59)		
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης αποδιδόμενα σε:					
Ιδιοκτήτες της μητρικής		(21.476.836,86)	(20.313.702,46)	(30.433.949,31)	(9.289.530,52)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(153.049,72)	(110.672,73)		
Βασικά και προσαρμοσμένα κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή σε ευρώ	6.31	**(1,4304)**	**(1,3558)**	**(2,0323)**	**(0,6203)**

III. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

Ο ΟΜΙΛΟΣ

ΑΠΟΔΙΔΟΜΕΝΑ ΣΤΟΥΣ ΜΕΤΟΧΟΥΣ ΤΗΣ ΜΗΤΡΙΚΗΣ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθε-ματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτε-λέσματα εις νέο	Σύνολο ιδίων κεφ. μετόχων μητρικής	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2016	**7.483.970,00**	**19.633.339,09**	**5.947.892,51**	**118.174,69**	**(50.473.955,29)**	**(17.290.579,00)**	**846.394,82**	**(16.444.184,18)**
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				**(19.422,95)**	**(20.294.279,51)**	**(20.313.702,46)**	**(110.672,73)**	**(20.424.375,19)**
Υπόλοιπα 31/12/2016	**7.483.970,00**	**19.633.339,09**	**5.947.892,51**	**98.751,74**	**(70.768.234,80)**	**(37.604.281,46)**	**735.722,09**	**(36.868.559,37)**
Υπόλοιπα 01/01/2017	**7.483.970,00**	**19.633.339,09**	**5.947.892,51**	**98.751,74**	**(70.768.234,80)**	**(37.604.281,46)**	**735.722,09**	**(36.868.559,37)**
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(66.538,22)	(21.410.298,64)	(21.476.836,86)	(153.049,72)	**(21.629.886,58)**
Συγχώνευση θυγατρικής DEVART AE με ν.2166/93			(50.334,24)		121.067,44	70.733,20	(70.733,20)	
Υπόλοιπα 31/12/2017	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)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά Υπέρ το άρτιο	Λοιπά αποθεματικά	Διαθ. προς πώληση-Αποθεματικό εύλογων αξιών	Αποτελέσματα εις νέο	Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων
Υπόλοιπα 01/01/2016	**7.483.970,00**	**19.659.420,00**	**4.771.291,75**	**26.618,72**	**-25.954.496,40**	**5.986.804,07**
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				**(4.375,68)**	**(9.285.154,84)**	**(9.289.530,52)**
Υπόλοιπα 31/12/2016	**7.483.970,00**	**19.659.420,00**	**4.771.291,75**	**22.243,04**	**(35.239.651,24)**	**(3.302.726,45)**
Υπόλοιπα 01/01/2017	**7.483.970,00**	**19.659.420,00**	**4.771.291,75**	**22.243,04**	**(35.239.651,24)**	**(3.302.726,45)**
Μεταβολές ιδίων κεφαλαίων χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα				(14.950,25)	(30.418.999,06)	(30.433.949,31)
Υπόλοιπα 31/12/2017	**7.483.970,00**	**19.659.420,00**	**4.771.291,75**	**7.292,79**	**(65.658.650,30)**	**(33.736.675,75)**

I.V. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	01/01-31/12/2017	01/01-31/12/2016	01/01-31/12/2017	01/01-31/12/2016
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	(19.429.704,38)	(20.346.598,51)	(28.134.662,59)	(9.523.437,64)
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	65.485,72	85.775,83	26.014,23	26.748,26
Προβλέψεις	14.638,00	24.570,00	8.070,00	15.371,00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημιές επενδυτικής δραστηριότητας)	14.955.266,83	16.541.773,89	24.895.839,94	7.173.115,39
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3.329.947,52	3.795.334,25	2.208.858,65	2.367.380,12
Πλέον/ μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης ή που σχετίζονται με τις λειτουργικές δραστηριότητες:				
Μείωση / Αύξηση αποθεμάτων	(27.689,92)	42.014,48		
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	486.780,94	144.227,84	524.839,74	125.766,63
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1.521.118,37	(17.305,74)	1.629.558,89	85.688,25
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	(365.599,61)	(693.880,98)	(360.552,68)	(688.587,94)
Καταβεβλημένοι φόροι	(1.800,00)			
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	548.443,47	**(424.088,94)**	**797.966,18**	**(417.955,93)**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, και λοιπών επενδύσεων	0,00	0,00	(2.696,00)	(10.000,00)
Αγορά ενσώματων και αύλων παγίων στοιχείων	(12.099,70)	(12.380,12)	(915,00)	(4.656,94)
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων παγίων στοιχείων	0,00	250,00		
Τόκοι εισπραχθέντες	6,24	45,33	2,08	14,57
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	**(12.093,46)**	**(12.084,79)**	**(3.608,92)**	**(14.642,37)**
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	250.000,00	38.003.951,50		38.003.951,50
Εξοφλήσεις δανείων	(90.207,04)	(37.326.188,47)	(90.207,04)	(37.326.188,47)
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)				
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**159.792,96**	**677.763,03**	**(90.207,04)**	**677.763,03**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**696.142,97**	**241.589,30**	**704.150,22**	**245.164,73**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσεως	**332.577,00**	**90.987,70**	**272.339,21**	**27.174,48**
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσεως	**1.028.719,97**	**332.577,00**	**976.489,43**	**272.339,21**

Οι σημειώσεις που παρατίθενται στις σελίδες 25 έως 51 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 31η^{ης} Δεκεμβρίου 2017

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΤΗΣΙΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
Της χρήσης από 1η Ιανουαρίου έως 31η Δεκεμβρίου 2017

1. Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η "Εταιρία") είναι ανώνυμη εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα με Αρ. ΓΕ.ΜΗ 861301000 και 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 χωρις να έχουν δραστηριότητα Οι παρούσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρίας, της χρήσης από 1 Ιανουαρίου έως 31 Δεκεμβρίου 2017, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 26 Απριλίου 2018 και τελούν υπό την έγκριση της Τακτικής Γενικής Συνέλευσης, η οποία μπορεί να συνέλθει μέχρι την 10.09.2018 και έχει το δικαίωμα να τις τροποποιήσει.

1.2 Δομή του Ομίλου

Οι εταιρείες που συμπεριλαμβάνονται στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της 31/12/2017 και 31/12/2016, καθώς και η μέθοδος ενοποίησής τους εμφανίζονται στους παρακάτω πίνακες:

31/12/2017					
Εταιρία	**Έδρα**	**Δραστηριότητα**	**Άμεση Συμμετοχή**	**Έμμεση Συμμετοχή**	**Μέθοδος ενοποίησης**
Ε.Μ.Ε.Λ. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,79%		Ολική ενοποίηση
PASAL CYPRUS LTD	ΚΥΠΡΟΣ	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

Στη παρούσα χρήση έγινε α) συγχώνευση της θυγατρικής DEVART AE ,σύμφωνα με ν.2166/93, από την θυγατρική ΕΜΕΛ με Ισολογισμό μετασχηματισμού την 31/12/2016.
β) έγινε λύση των εταιρειών MOLDINI SA και SYNTOP SA οι οποίες δεν να είχαν καμία δραστηριότητα

31/12/2016					
Εταιρία	**Έδρα**	**Δραστηριότητα**	**Άμεση Συμμετοχή**	**Έμμεση Συμμετοχή**	**Μέθοδος ενοποίησης**
Ε.Μ.Ε.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
MOLDINI SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση
SYNTOP SA	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων		100%	Ολική ενοποίηση

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 εταιρίας, 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 Εταιρία. Η σύνταξη χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση εκτιμήσεων και κρίσης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου. 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 31η Δεκεμβρίου 2017 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 και τα αρνητικά ίδια κεφάλαια που εμφανίζουν η Εταιρία και ο Όμιλος οφείλεται α) στη απομείωση της αξίας των επενδυτικών ακινήτων και β) στη μείωση των εσόδων από ενοίκια λόγω του εξαιρετικού αρνητικού οικονομικού κλίματος στην οποία βρίσκεται η Ελληνική Οικονομία με κύρια χαρακτηριστικά την έλλειψη ρευστότητας, την μείωση στην ιδιωτική κατανάλωση και τη στασιμότητα στις επενδύσεις.

Στις 29.03.2018 η Εταιρεία κατέθεσε στο Πρωτοδικείο Αθηνών, αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης, με βάση το άρθρο 106β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 μαζί με τις πιστώτριες τράπεζες ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ. Η ημερομηνία συζήτησης από το Πρωτοδικείο Αθηνών ορίστηκε η 23 Μαΐου 2018 και η απόφαση αναμένεται μέσα στο δεύτερο εξάμηνο του 2018.

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

Με βάση τα παραπάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας θεωρεί ότι εάν επικυρωθεί η Συμφωνία εξυγίανσης από το Πρωτοδικείο, ότι 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 δραστηριότητα

2.2 Ενοποίηση

Οι ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας καλύπτουν την Εταιρεία και τις θυγατρικές της (ο Όμιλος). Θυγατρικές εταιρείες είναι όλες οι εταιρείες που διοικούνται και ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από την PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ , είτε με την κατοχή της πλειοψηφίας των μετοχών της εταιρείας στην οποία έγινε η επένδυση, είτε με την εξάρτησή της από την τεχνογνωσία που παρέχει ο Όμιλος.

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

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

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

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

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

2.3 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 χαρακτηρισθεί 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 αναταξινόμησης 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 αναταξινομείται 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 ενσωμάτου 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.

2.4 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 χρησιμοποίηση 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 πωλήσεως 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 αντανακλά 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 ενσώματων 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.

2.5 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 κτήσεώς 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 κτήσεώς 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 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Περιλαμβάνει μη παράγωγα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν μπορούν να ενταχθούν σε κάποια άλλη κατηγορία. Περιλαμβάνονται στα μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία εφόσον η Διοίκηση δεν έχει την πρόθεση να τα ρευστοποιήσει μέσα σε 12 μήνες από την ημερομηνία Ισολογισμού.

Οι αγορές και οι πωλήσεις των επενδύσεων καταχωρούνται κατά την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής που είναι και η ημερομηνία που ο Όμιλος δεσμεύεται να αγοράσει ή να πωλήσει το στοιχείο. Οι επενδύσεις αρχικά καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους πλέον των άμεσα επιρριπτέων στη συναλλαγή δαπανών. Οι επενδύσεις διαγράφονται όταν το δικαίωμα στις ταμιακές ροές από τις επενδύσεις λήγει ή μεταβιβάζεται και ο όμιλος έχει μεταβιβάσει ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που συνεπάγεται η ιδιοκτησία. Τα διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στην εύλογη αξία τους και τα σχετικά κέρδη ή ζημιές καταχωρούνται σε αποθεματικό των ιδίων κεφαλαίων μέχρι τα στοιχεία αυτά πωληθούν ή χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα. Κατά την πώληση ή όταν χαρακτηρισθούν ως απομειωμένα, τα κέρδη ή οι ζημιές μεταφέρονται στ' αποτελέσματα.

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που είναι διαπραγματεύσιμα σε ενεργούς αγορές προσδιορίζονται από τις τρέχουσες τιμές τους. Για τα μη διαπραγματεύσιμα στοιχεία οι εύλογες αξίες προσδιορίζονται με την χρήση τεχνικών αποτίμησης όπως προεξόφληση μελλοντικών ταμιακών ροών και μοντέλα αποτίμησης δικαιωμάτων προαίρεσης.

Σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού ο Όμιλος εκτιμά εάν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις που να οδηγούν στο συμπέρασμα ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία είναι απομειωμένα. Για τους συμμετοχικούς τίτλους που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία τέτοια ένδειξη συνιστά η σημαντική μείωση της εύλογης αξίας σε σχέση με το κόστος κτήσεως με την εξαίρεση περιόδων κατά τις οποίες η χρηματιστηριακή αγορά δεν λειτουργεί ομαλά, όπως η συγκεκριμένη περίπτωση. Αν στοιχειοθετείται απομείωση, η σωρευμένη στα ίδια κεφάλαια ζημιά που είναι η διαφορά μεταξύ κόστους κτήσεως και εύλογης αξίας, μεταφέρεται στ' αποτελέσματα. Οι ζημιές απομείωσης των συμμετοχικών τίτλων που καταχωρούνται στα αποτελέσματα δεν αναστρέφονται μέσω των αποτελεσμάτων.

2.7 Αποθέματα

Τα αποθέματα (εμπορεύματα) απεικονίζονται στη χαμηλότερη αξία μεταξύ του κόστους κτήσεως ή παραγωγής τους και της ρευστοποιήσιμης τους αξίας. Ρευστοποιήσιμη αξία είναι η εκτιμώμενη τιμή πώλησης, μειωμένη κατά το κόστος διάθεσης των αποθεμάτων . Το κόστος των αποθεμάτων προσδιορίζεται με τη μέθοδο του σταθμικού μέσου όρου .

2.8 Πελάτες και λοιπές Εμπορικές απαιτήσεις

Οι απαιτήσεις αυτές αποτελούν βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις (εισπρακτέες σε περίοδο μικρότερη των 12 μηνών από την ημερομηνία καταχώρησης) και καταχωρούνται στην εύλογη αξία τους, ενώ σε περίπτωση καθυστέρησης είσπραξης και ένδειξης απομείωσης της απαίτησης υπολογίζεται πρόβλεψη για μείωση της αξίας τους. Στην περίπτωση αυτή, η απαίτηση αποτιμάται στο ανακτήσιμο ποσό αυτής, δηλαδή στην παρούσα αξία των μελλοντικών ροών που εκτιμάται ότι θα εισπραχθούν, και η σχετική ζημία μεταφέρεται απευθείας στα αποτελέσματα χρήσης. Οι επισφαλείς απαιτήσεις διαγράφονται έναντι της σχηματισθείσας πρόβλεψης, όταν εξαντλούνται όλα τα μέσα για την είσπραξή τους.

2.9 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.

2.10 Μετοχικό κεφάλαιο

Οι κοινές μετοχές κατατάσσονται στα ίδια κεφάλαια. Άμεσα κόστη 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 κόστη και φόρο εισοδήματος, αν συντρέχει περίπτωση, εμφανίζεται ως αποθεματικό στα ίδια κεφάλαια.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 όσο και προγράμματα καθορισμένων παροχών. Το δουλευμένο κόστος των προγραμμάτων καθορισμένων εισφορών καταχωρείται ως έξοδο στην περίοδο που αφορά.

Η υποχρέωση που καταχωρείται στον ισολογισμό για τα προγράμματα καθορισμένων παροχών είναι η παρούσα αξία της δέσμευσης για την καθορισμένη παροχή μείον την εύλογη αξία των περιουσιακών στοιχείων του προγράμματος και τις μεταβολές που προκύπτουν από τα μη αναγνωρισμένα αναλογιστικά κέρδη και ζημίες και το κόστος της προϋπηρεσίας. Η δέσμευση της καθορισμένης παροχής υπολογίζεται ετησίως από ανεξάρτητο αναλογιστή με την χρήση της μεθόδου της προβεβλημένης πιστωτικής μονάδος (projected unit credit method).

2.15 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.

2.16 Αναγνώριση εσόδων

Η αναγνώριση των εσόδων γίνεται ως εξής:

α) Έσοδα από πώληση αγαθών

Έσοδα από πώληση αγαθών αναγνωρίζονται, αφού αφαιρεθούν οι τυχόν παρασχεθείσες εκπτώσεις, όταν ο Όμιλος έχει μεταβιβάσει στον αγοραστή τους ουσιαστικούς κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας των αγαθών.

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 υπογραφτεί 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 είσπραξης θεμελιώνεται, δηλαδή με την έγκριση της γενικής συνέλευσης των μετόχων της εταιρίας που διανείμει.

2.17 Μισθώσεις

α) Εταιρία Ομίλου ως μισθωτής

Οι μισθώσεις παγίων όπου ο Όμιλος διατηρεί ουσιωδώς όλους τους κινδύνους και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας ταξινομούνται ως χρηματοδοτικές μισθώσεις. Οι χρηματοδοτικές μισθώσεις κεφαλαιοποιούνται με την έναρξη της μίσθωσης στη χαμηλότερη τιμή μεταξύ της εύλογης αξίας του παγίου στοιχείου ή της παρούσας αξίας των ελάχιστων μισθωμάτων. Κάθε μίσθωμα επιμερίζεται μεταξύ της υποχρέωσης και των χρηματοοικονομικών εξόδων έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ένα σταθερό επιτόκιο στην υπολειπόμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση.

Οι αντίστοιχες υποχρεώσεις από μισθώματα, καθαρές από χρηματοοικονομικά έξοδα, απεικονίζονται στις υποχρεώσεις. Το μέρος του χρηματοοικονομικού εξόδου που αφορά σε χρηματοδοτικές μισθώσεις αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα χρήσης κατά τη διάρκεια της μίσθωσης. Τα πάγια που αποκτήθηκαν με χρηματοδοτική μίσθωση αποσβένονται στη μικρότερη, μεταξύ της ωφέλιμης ζωής των παγίων στοιχείων και της διάρκειας μίσθωσής τους αν ταξινομηθούν σαν πάγια περιουσιακά στοιχεία ενώ αν αφορούν επενδυτικά ακίνητα δεν αποσβένονται και παρουσιάζονται στην εύλογή τους αξία.

Μισθώσεις όπου ουσιωδώς οι κίνδυνοι και ανταμοιβές της ιδιοκτησίας διατηρούνται από τον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Οι πληρωμές που γίνονται για λειτουργικές μισθώσεις (καθαρές από τυχόν κίνητρα που προσφέρθηκαν από τον εκμισθωτή) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης με σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της περιόδου της μίσθωσης.

β) Εταιρία Ομίλου ως εκμισθωτής

Ακίνητα που εκμισθώνονται με λειτουργικές μισθώσεις περιλαμβάνονται στις Επενδύσεις σε Ακίνητα και επιμετρούνται σε εύλογη αξία.

2.18 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 πού αφορά άμεσα την απόκτηση, κατασκευή ή την ολοκλήρωση ενός επενδυτικού ακινήτου κεφαλαιοποιείται ως τμήμα του κόστους του στοιχείου αυτού.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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 2017 ή μεταγενέστερα. Η επίδραση από την εφαρμογή αυτών των νέων προτύπων, τροποποιήσεων και διερμηνειών παρατίθεται παρακάτω:

Πρότυπα και Διερμηνείες υποχρεωτικά για την τρέχουσα οικονομική χρήση 2017

ΔΛΠ 12 (Τροποποίηση) "Αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιθείσες ζημιές"
Η τροποποίηση διευκρινίζει το λογιστικό χειρισμό σχετικά με την αναγνώριση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων σε μη πραγματοποιθείσες ζημιές που έχουν προκύψει από χρεωστικούς τίτλους που επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει (επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου.

ΔΛΠ 7 Καταστάσεις ταμιακών ροών (Τροποποίηση) "Γνωστοποιήσεις"
Η τροποποίηση εισάγει υποχρεωτικές γνωστοποιήσεις που παρέχουν τη δυνατότητα στους χρήστες των χρηματοοικονομικών καταστάσεων να αξιολογήσουν τις μεταβολές των υποχρεώσεων που προέρχονται από χρηματοδοτικές δραστηριότητες. Οι τροποποιήσεις θα απαιτούν από τις οντότητες να παρέχουν γνωστοποιήσεις που επιτρέπουν στους επενδυτές να αξιολογούν τις μεταβολές στις υποχρεώσεις που προκύπτουν από χρηματοοικονομικές δραστηριότητες, συμπεριλαμβανομένων μεταβολών που προέρχονται από ταμειακές ροές και μεταβολές μη ταμειακής φύσης. Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2017. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου .

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

ΔΠΧΑ 9 «Χρηματοοικονομικά μέσα»
Στις 24 Ιουλίου 2014 το Συμβούλιο εξέδωσε την τελική έκδοση του ΔΠΧΑ 9, το οποίο περιλαμβάνει την ταξινόμηση και επιμέτρηση, την απομείωση και τη λογιστική αντιστάθμισης. Το πρότυπο θα αντικαταστήσει το ΔΛΠ 39 και όλες τις προηγούμενες εκδόσεις του ΔΠΧΑ 9.Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αποτιμώνται στο αναπόσβεστο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, ή στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, με βάση το επιχειρηματικό μοντέλο της επιχείρησης για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των συμβατικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Εκτός από το τον πιστωτικό κίνδυνο της οντότητας, η ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων δεν έχει αλλάξει σε σχέση με τις υπάρχουσες απαιτήσεις. Η Εταιρεία και ο Όμιλος βρίσκονται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 9, καθώς η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον μπορεί να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές τους.
Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται υποχρεωτικά σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Νοεμβρίου 2016.
ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες»
Στις 28 Μαΐου 2014 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες» αποτελεί το νέο πρότυπο που αφορά στην αναγνώριση του εσόδου και συμπεριλαμβανομένων και των τροποποιήσεων επί του προτύπου που εκδόθηκαν

στις 11 Σεπτεμβρίου του 2015 είναι υποχρεωτικής εφαρμογής σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.
Το ΔΠΧΑ 15 αντικαθιστά τα ΔΛΠ 18, ΔΛΠ 11 και τις διερμηνείες ΕΔΔΠΧΑ 13, ΕΔΔΠΧΑ 15, ΕΔΔΠΧΑ 18 και ΜΕΔ 31.
Το νέο πρότυπο καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται για έσοδα που προκύπτουν από μια σύμβαση με έναν πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ώστε να βελτιώσει τη συγκρισιμότητα μεταξύ εταιρειών του ίδιου κλάδου, διαφορετικών κλάδων και διαφορετικών κεφαλαιαγορών . Οι απαιτήσεις του προτύπου θα εφαρμόζονται επίσης για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν παραγωγή από συνήθεις δραστηριότητες της οικονομικής οντότητας (π.χ., πωλήσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού ή άυλων περιουσιακών στοιχείων). Θα απαιτούνται εκτεταμένες γνωστοποιήσεις, συμπεριλαμβανομένης της ανάλυσης του συνόλου των εσόδων, πληροφορίες σχετικά με τις υποχρεώσεις απόδοσης, αλλαγές στα υπόλοιπα των περιουσιακών στοιχείων σύμβασης και των υποχρεώσεων σύμβασης μεταξύ των περιόδων και βασικές κρίσεις και εκτιμήσεις. Το ΔΠΧΑ 15 υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση στις 22 Σεπτεμβρίου 2016.
Η Εταιρεία και ο Όμιλος βρίσκονται στη διαδικασία εκτίμησης της επίδρασης του ΔΠΧΑ 15, καθώς η εφαρμογή του εν λόγω προτύπου στο μέλλον μπορεί να έχει σημαντική επίδραση στις χρηματοοικονομικές τους καταστάσεις.

Διευκρινίσεις στο ΔΠΧΑ 15 «Έσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες»
Τον Απρίλιο του 2016, το IASB προέβη στην έκδοση διευκρινίσεων στο ΔΠΧΑ 15. Οι τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 15 δεν μεταβάλλουν τις βασικές αρχές του Προτύπου, αλλά παρέχουν διευκρινίσεις ως προς την εφαρμογή των εν λόγω αρχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο αναγνωρίζεται μία δέσμευση εκτέλεσης σε μία σύμβαση, πώς προσδιορίζεται αν μία οικονομική οντότητα αποτελεί τον εντολέα ή τον εντολοδόχο, και πώς προσδιορίζεται αν το έσοδο από τη χορήγηση μίας άδειας θα πρέπει να αναγνωριστεί σε μία συγκεκριμένη χρονική στιγμή ή με την πάροδο του χρόνου. Η τροποποίηση δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Ομίλου εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά. Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01/01/2018 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

ΔΠΧΑ 4 (Τροποποίηση) «Εφαρμογή του νέου ΔΠΧΑ 9 με το ΔΠΧΑ 4».
Το Συμβούλιο εξέδωσε στις 12 Σεπτεμβρίου τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 ώστε να αντιμετωπιστούν οι ανησυχίες που προέκυψαν από την εφαρμογή του νέου προτύπου χρηματοοικονομικών μέσων (ΔΠΧΑ 9), πριν από την εφαρμογή του νέου τροποποιημένου από το συμβούλιο ΔΠΧΑ 4. Οι τροποποιήσεις εισάγουν δύο προσεγγίσεις: επικάλυψη και αναβολή.
Το τροποποιημένο πρότυπο θα:
• δίνει την δυνατότητα στις εταιρίες που εκδίδουν ασφαλιστήρια συμβόλαια να αναγνωρίσουν στα λοιπά συνολικά έσοδα, και όχι στο κέρδος ή τη ζημία, την αστάθεια (ή τις τυχόν αποκλίσεις) που μπορεί να προκύψει (ουν) όταν το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται πριν την έκδοση του νέου προτύπου για τα ασφαλιστήρια συμβόλαια.
• παρέχει στις επιχειρήσεις των οποίων οι δραστηριότητες κατά κύριο λόγο συνδέονται με τις ασφάλειες, μια προαιρετική προσωρινή εξαίρεση από την εφαρμογή ΔΠΧΑ 9 μέχρι το 2021. Οι οντότητες οι οποίες θα αναβάλουν την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9, θα συνεχίσουν να εφαρμόζουν το υπάρχον πρότυπο ΔΛΠ 39 για τα χρηματοοικονομικά μέσα.
Η τροποποίηση εφαρμόζεται στις ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 3η Νοεμβρίου 2017.

ΔΠΧΑ 16 «Μισθώσεις»
Στις 13 Ιανουαρίου 2016 το ΣΔΛΠ εξέδωσε το ΔΠΧΑ 16 και αντικαθιστά το ΔΛΠ 17. 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 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. 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 εφαρμόζεται σε ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 και υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση την 31η Οκτωβρίου 2017.

3. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

3.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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) <u>Κίνδυνος αγοράς</u>

ι) **Τιμές επενδυτικών ακινήτων** Η λειτουργία της αγοράς ακινήτων εμπεριέχει κινδύνους, που σχετίζονται με παράγοντες όπως η γεωγραφική θέση και η εμπορικότητα του ακινήτου, η γενικότερη επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής και το είδος της χρήσης σε σχέση με μελλοντικές εξελίξεις και τάσεις. Οι παράγοντες αυτοί καθένας ξεχωριστά ή σε συνδυασμό μπορούν να επιφέρουν εμπορική αναβάθμιση ή υποβάθμιση της περιοχής και του ακινήτου με άμεση επίδραση στην αξία του.

Επιπλέον, οι διακυμάνσεις στο οικονομικό κλίμα είναι δυνατόν να επηρεάσουν τη σχέση απόδοσης – κινδύνου που αναζητούν οι επενδυτές και να τους οδηγήσουν σε αναζήτηση άλλων μορφών επένδυσης με αποτέλεσμα να υπάρξουν αρνητικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, και θα μπορούσαν να επηρεάσουν την εύλογη αξία των ακινήτων του Ομίλου και κατ' επέκταση τις επιδόσεις του και την χρηματοοικονομική του θέση.

Γενικά, όταν η οικονομία διανύει περιόδους ανάπτυξης, σημειώνεται αύξηση της κατανάλωσης και αντίστοιχη αύξηση των επενδύσεων, και δημιουργούνται και οι συνθήκες για την αύξηση της ζήτησης νέων εμπορικών χώρων. Αντίθετα, σε περιπτώσεις όπου επικρατούν, δυσμενείς οικονομικές συνθήκες, ή ζήτηση προϊόντων και υπηρεσιών μειώνεται επηρεάζοντας δυσμενώς και τους αντίστοιχους παραγωγικούς κλάδους, με αποτέλεσμα τον περιορισμό της ζήτησης επαγγελματικών χώρων.

Ο Όμιλος επικεντρώνει την επενδυτική του δραστηριότητα σε περιοχές και κατηγορίες ακινήτων (εμπορικά ακίνητα όπως εμπορικά κέντρα, δίκτυα λιανικής, καταστήματα) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις.

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

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 2017 ύψους € 2.919 χιλ. (το 2016: € 3.447 χιλ.). Αντίστοιχα, μια αύξηση 5% στις εύλογες αξίες θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος μετά από φόρους στα αποτελέσματα της χρήσης 2017 ύψους € 2.919 χιλ. (για την χρήση 2016 κέρδη € 3.447 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 αποτέλεσμα μετά από φόρους κατά € 932 χιλ. για το 2017 και κατά € 910 χιλ. για την χρήση 2016. Αντίστοιχα, μια μείωση 1% στο επιτόκιο δανεισμού θα είχε ως αποτέλεσμα επιπλέον κέρδος στα αποτελέσματα της χρήσης 2017 ύψους € 932 χιλ. (για την χρήση 2016 κέρδη € 910 χιλ.)

β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η συνετή διαχείριση του κινδύνου ρευστότητας συνεπάγεται επαρκή ταμειακά υπόλοιπα, ή και δυνατότητα άντλησης κεφαλαίων μέσω ενός επαρκούς ύψους δεσμευμένων πιστωτικών διευκολύνσεων.

Για τον σκοπό αυτό, η διοίκηση παρακολουθεί τακτικά τις κυλιόμενες προβλέψεις των ταμιακών ροών και διαθεσίμων.

Ανάλυση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων σύμφωνα με την λήξη τους γίνεται στη Σημείωση 6.16

Η διοίκηση της εταιρίας για τη αντιμετώπιση των προβλημάτων ρευστότητας έχει προβεί στις ακόλουθες ενέργειες:

α) Την 29-3-2018 η Εταιρεία έχει καταθέσει , στο Πρωτοδικείο Αθηνών , αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης ,με βάση το άρθρο 106 β του Ν.3588 όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 4446/2016 ,με τις πιστώτριες τράπεζες ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ.(βλέπε Έκθεση Δ.Σ.)

β) την ενίσχυση των επιδόσεων του εμπορικού της κέντρου Athens Heart μέσω της βελτίωσης των παρεχομένων προϊόντων και υπηρεσιών.

γ) Την συστηματική προσπάθεια για την διατήρηση των λειτουργικών δαπανών σε χαμηλά επίπεδα, ή και την περαιτέρω μείωση τους όπου είναι δυνατό, για την ενίσχυση των ταμιακών ροών και των οικονομικών της αποτελεσμάτων.

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 εταιρίας 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).

Η εξέλιξη της κεφαλαιακής διάρθρωσης παρακολουθείται βάσει συντελεστή μόχλευσης που αφορά την σχέση του καθαρού δανεισμού προς το σύνολο των επενδύσεων (Loan to Value), η σχετική ανάλυση απεικονίζεται στην Έκθεση του Δ. Σ

3.2 Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές (χρηματιστήρια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

Η εύλογη αξία των χρηματοπιστωτικών μέσων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργούς αγορές προσδιορίζεται μέσω τεχνικών αποτίμησης, και με την χρήση μεθόδων και παραδοχών που στηρίζονται σε δεδομένα της αγοράς κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. Οι εύλογες αξίες των απαιτήσεων και υποχρεώσεων είναι οι ονομαστικές τους αξίες κατάλληλα προσαρμοσμένες ώστε ν' αντανακλούν την διαχρονική αξία του χρήματος και τις εκτιμήσεις για τις απώλειες από τον πιστωτικό κίνδυνο.

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 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 «ευλόγων αξιών». Για να πάρει μια τέτοια απόφαση, ο Όμιλος 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 λόγω 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 – εμπορικά κέντρα)
- Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)
- Λοιπές Δραστηριότητες

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

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

Οι 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 31/12/2017

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Λοιπές Δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	1.890.267,99	1.278.284,20	313.479,62	3.482.031,81
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(12.535.931,25)	(520.000,00)	(1.840.060,00)	(14.895.991,25)
Άλλα έσοδα	858.606,32			858.606,32
Σύνολο	**(9.787.056,94)**	**758.284,20**	**(1.526.580,38)**	**(10.555.353,12)**
Έξοδα τομέων	(4.957.755,68)	(106.349,95)	(421.022,53)	(5.485.128,16)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.478.418,19)	(847.846,55)	(3.682,78)	(3.329.947,52)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	**(17.223.230,81)**	**(195.912,30)**	**(1.951.285,69)**	**(19.370.428,80)**
Απομείωση αξίας διαθέσιμων προς πώληση				(2,10)
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων				20.100,00
Κέρδη (ζημίες) από επιμέτρηση στην εύλογη αξία				(79.379,72)
Έσοδα από τόκους				6,24
Κέρδη / ζημίες προ φόρων				**(19.429.704,38)**
Φόρος εισοδήματος				(2.127.130,85)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				**(21.556.835,23)**
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	56.224.440,00	19.050.000,00	6.950.560,00	82.225.000,00
Μη κατανεμημένα στοιχεία				2.608.259,59
Σύνολο				**84.833.259,59**
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	111.701.679,82	22.128.547,03	1.494.586,05	135.324.812,90
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				8.006.892,64
Σύνολο				**143.331.705,54**

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 31/12/2016

	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Κτίρια	Λοιπές Δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	1.961.535,93	1.192.566,70	344.471,79	3.498.574,42
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(13.739.900,00)	(1.380.000,00)	(1.310.100,00)	(16.430.000,00)
Άλλα έσοδα	561.620,02			561.620,02
Σύνολο	**(11.216.744,05)**	**(187.433,30)**	**(965.628,21)**	**(12.369.805,56)**
Έξοδα τομέων	(3.585.664,49)	(204.278,88)	(377.608,10)	(4.167.551,47)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(3.189.336,04)	(603.155,44)	(3.544,77)	(3.796.036,25)
Αποτέλεσμα ανά τομέα	**(17.991.744,58)**	**(994.867,62)**	**(1.346.781,08)**	**(20.333.393,28)**
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση επενδύσεων σε συγγενείς επιχειρήσεις				(20,60)
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων				(13.229,96)
Έσοδα από τόκους				45,33
Κέρδη / ζημίες προ φόρων				**(20.346.598,51)**
Φόρος εισοδήματος				(55.279,60)
Καθαρά κέρδη / (ζημίες)				**(20.401.878,11)**
Περιουσιακά στοιχεία				
Στοιχεία τομέων	68.760.371,25	19.570.000,00	8.790.620,00	97.120.991,25
Μη κατανεμημένα στοιχεία				2.091.697,80
Σύνολο				**99.212.689,05**
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και υποχρεώσεις τομέων	105.790.530,30	22.279.347,03	2.038.783,78	130.108.661,11
Μη κατανεμημένα στοιχεία υποχρεώσεων				5.972.587,31
Σύνολο				**136.081.248,42**

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

Δεν υπάρχουν πελάτες που ξεπερνούν το 10% των εσόδων.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**97.120.991,25**	**113.547.299,20**	**41.730.371,25**	**48.856.579,20**
Αγορές νέων παγίων	0,00	3.692,05	0,00	3.692,05
Μεταβολές εύλογης αξίας	(14.895.991,25)	(16.430.000,00)	(4.405.931,25)	(7.129.900,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	**82.225.000,00**	**97.120.991,25**	**37.324.440,00**	**41.730.371,25**

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 προσδιορίσθηκαν κατά την 31.12.2017 από ανεξάρτητο εκτιμητή (εταιρία Savills)με την Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων ή Κτηματαγοράς, την Επενδυτική Μέθοδο (Κεφαλαιοποίηση Εισοδήματος – term & reversion method) και την μέθοδο Υπολειμματικής Αξίας (residual method) (Επίπεδο Ιεραρχίας 2).

Οι κύριες παραδοχές είναι:

α) Συντελεστής κεφαλαιοποίησης (yield): 8 %– 9% ανάλογα με την κατηγορία και χαρακτηριστικά του ακινήτου

β) Συντελεστής προεξόφλησης (target rate ή discount rate): 9,05% - 10,25% ανάλογα με την κατηγορία και το συντελεστή κεφαλαιοποίησης (all risk yield) του ακινήτου.

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

-Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 157.710 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 117.258 χιλ.

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

6.2 Ενσώματα Πάγια Στοιχεία

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

	Ο ΟΜΙΛΟΣ			
Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	**Κτίρια**	**Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός**	**Πάγια υπό εκτέλεση**	**Σύνολο**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 1.1.2016	**410.517,46**	**874.750,22**	**98.818,64**	**1.384.086,32**
Προσθήκες περιόδου	0,00	5.216,89		5.216,89
Μειώσεις περιόδου	0,00	(300,00)	(98.818,64)	(99.118,64)
Μεταφορές περιόδου	0,00	(3.648,20)		(3.648,20)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**410.517,46**	**876.018,93**	**0,00**	**1.286.536,39**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις				
Υπόλοιπο 1.1.2016	260.922,08	786.020,26		1.046.942,34
Αποσβέσεις περιόδου	34.147,16	43.763,16		77.910,32
Μειώσεις αποσβέσεων περιόδου		(299,98)		(299,98)
Μεταφορές περιόδου		(3.648,18)		(3.648,18)
Υπόλοιπο 31.12.2016	**295.069,24**	**825.835,26**		**1.120.904,50**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	**115.448,22**	**50.183,67**		**165.631,89**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 01.01.2017	**410.517,46**	**876.018,93**		**1.286.536,39**
Προσθήκες περιόδου		**8.390,64**		**8.390,64**
Υπόλοιπο 31.12.2017	**410.517,46**	**884.409,57**	**0,00**	**1.294.927,03**

Ο ΟΜΙΛΟΣ

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 01.01.2017	**295.069,24**	**825.835,26**		**1.120.904,50**
Αποσβέσεις περιόδου	32.685,44	27.928,90		60.614,34
Υπόλοιπο 31.12.2017	**327.754,68**	**853.764,16**		**1.181.518,84**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	**82.762,78**	**30.645,41**		**113.408,19**

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	Κτίρια	Έπιπλα & Λοιπός Εξοπλισμός	Πάγια υπό εκτέλεση	Σύνολο
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 1.1.2016	**304.356,12**	**258.142,35**		**562.498,47**
Προσθήκες περιόδου		964,89		964,89
Υπόλοιπο 31.12.2016	**304.356,12**	**259.107,24**		**563.463,36**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις				
Υπόλοιπο 1.1.2016	215.660,55	258.134,23		473.794,78
Αποσβέσεις περιόδου	25.099,28	964,85		26.064,13
Υπόλοιπο 31.12.2016	**240.759,83**	**259.099,08**		**499.858,91**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	**63.596,29**	**8,16**		**63.604,45**
Αξία κτήσεως				
Υπόλοιπο 01.01.2017	**304.356,12**	**259.107,24**		**563.463,36**
Προσθήκες περιόδου		550,00		550,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	**304.356,12**	**259.657,24**		**564.013,36**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις				
Υπόλοιπο 01.01.2017	**240.759,83**	**259.099,08**		**499.858,91**
Αποσβέσεις περιόδου	25.099,30	549,94		25.649,24
Υπόλοιπο 31.12.2017	**265.859,13**	**259.649,02**		**525.508,15**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	**38.496,99**	**8,22**		**38.505,21**

6.3 Άυλα πάγια

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

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	**Ο ΟΜΙΛΟΣ** Λογισμικά προγράμματα	**Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ** Λογισμικά προγράμματα
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 1.1.2016	**120.832,95**	**86.807,64**
Προσθήκες περιόδου	4.155,36	684,18
Υπόλοιπο 31.12.2016	**124.988,31**	**87.491,82**
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 1.1.2016	**114.526,41**	**86.807,56**
Αποσβέσεις περιόδου	7.865,51	684,13
Υπόλοιπο 31.12.2016	**122.391,92**	**87.491,69**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2016	**2.596,39**	**0,13**
Αξία κτήσεως		
Υπόλοιπο 01.01.2017	**124.988,31**	**87.491,82**
Προσθήκες περιόδου	3.709,06	365,00
Υπόλοιπο 31.12.2017	**128.697,37**	**87.856,82**

Πίνακας μεταβολών ενσώματων πάγιων στοιχείων ιδιοχρησιμοποιούμενων	**Λογισμικά προγράμματα**	**Λογισμικά προγράμματα**
Αξία κτήσεως		
Σωρευμένες αποσβέσεις και απομειώσεις		
Υπόλοιπο 01.01.2017	**122.391,92**	**87.491,69**
Αποσβέσεις περιόδου	4.871,38	364,99
Υπόλοιπο 31.12.2017	**127.263,30**	**87.856,68**
Καθαρή λογιστική αξία 31.12.2017	**1.434,07**	**0,14**

6.4 Επενδύσεις σε θυγατρικές

Οι επενδύσεις της Εταιρείας για τις 31/12/2017 και 31/12/2016 έχουν ως εξής:

	31/12/2017	**31/12/2016**
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	**21.724.023,19**	**21.714.023,19**
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικών	2.969,00	10.000,00
Απομείωση αξίας επενδύσεων σε θυγατρικές εταιρείες	(17.201.992,19)	0,00
Υπόλοιπο τέλους χρήσης	**4.525.000,00**	**21.724.023,19**

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:

	31/12/2017	**Ποσοστό**
ΕΜΕΛ ΑΕ	25.000,00	88,79%
PASAL CYPRUS LTD	4.500.000,00	100,00%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	**4.525.000,00**	

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

	31/12/2016	**Ποσοστό**
ΕΜΕΛ ΑΕ	5.374.563,20	88,48%
PASAL CYPRUS LTD	16.349.459,99	100,00%
Επενδύσεις σε θυγατρικές	**21.724.023,19**	

6.5 Επενδύσεις συγγενείς επιχειρήσεις

Η μητρική εταιρεία κατείχε 30.000 μετοχές της εταιρίας ΚΑΜΙΝΟΣ Α.Ε., μη εισηγμένης στο Χρηματιστήριο Αθηνών, που αντιστοιχεί στο 50% του μετοχικού της κεφαλαίου και αξίας κτήσεως €30.000,00. Την 31-12-2016 προχώρησε σε πλήρη απομείωση της εν λόγω συμμετοχής λόγω ζημιών μη αντιστρέψιμων. Μέσα στη χρήση πώλησε αυτές τις μετοχές έναντι ποσού €20.100,00 το ποσό αυτό καταχωρήθηκε σαν κέρδος στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

6.6 Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

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

	Ο Όμιλος	**Η Εταιρία**
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/16	**162.147,44**	**33.182,24**
Μεταβολή εύλογης αξίας	(73.060,44)	(14.950,24)
Υπόλοιπο 31/12/17	**89.087,00**	**18.232,00**

Τα εν λόγω περιουσιακά στοιχεία (μετοχές εισηγμένες στο Χ.Α.) επιμετρούνται την εύλογη αξία βάσει χρηματιστηριακών τιμών που προκύπτουν από ενεργό αγορά (Επίπεδο Ιεραρχίας 1).

6.7 Αποθέματα

	Ο Όμιλος	
	31/12/2017	**31/12/2016**
Υπόλοιπο έναρξης	248.503,03	290.517,51
Αγορές εμπορευμάτων	266.148,05	147.798,97
Μείον :Κόστος πωλήσεων	238.458,13	189.813,45
Υπόλοιπο λήξης	**276.192,95**	**248.503,03**

Τα αποθέματα στον Όμιλο αφορούν την θυγατρική SIBO SA η οποία δραστηριοποιείται και στον εμπορικό τομέα διατηρώντας δύο εμπορικά καταστήματα.

6.8 Πελάτες – Μισθωτές ακινήτων

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Πελάτες – μισθωτές ακινήτων	1.198.410,81	1.144.254,75	7.489,81	1,00
Γραμμάτια εισπρακτέα	55.686,35	60.152,45	-	-
Επιταγές εισπρακτέες	0,00	28.481,15	-	-
Επιταγές σε καθυστέρηση	464.316,40	464.316,40	-	-
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(910.721,03)	(910.721,03)	-	-
Πελάτες – Εισπράξιμες απαιτήσεις	**807.692,53**	**786.483,72**	**7.489,81**	**1,00**

Ο όμιλος έχει σημαντική διασπορά πωλήσεων και συνεπώς δεν υπάρχουν σημαντικές συγκεντρώσεις του πιστωτικού κινδύνου. Οι απαιτήσεις από τους Πελάτες –μισθωτές ακινήτων είναι απαιτητές κατά μέσο όρο εντός τριών μηνών από την ημερομηνία ισολογισμού .

Οι προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις αναγνωρίζονται σε εξατομικευμένη βάση όταν υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι η εταιρεία και ο όμιλος δεν θα εισπράξουν όλα τα ποσά που προβλέπονται βάσει των αρχικών όρων των συμβάσεων ενοικίασης. Ενδείξεις μη εισπραξιμότητας συνιστούν οι σημαντικές χρηματοοικονομικές δυσκολίες των χρεωστών, και η καθυστέρηση της είσπραξης των απαιτήσεων, πέραν του έτους.

Το ποσό της πρόβλεψης είναι η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας των απαιτήσεων και της παρούσας αξίας των εκτιμώμενων χρηματοροών που θα εισπραχθούν.

Η μέγιστη έκθεση στον πιστωτικό κίνδυνο από τις απαιτήσεις από πελάτες ανέρχεται για τον όμιλο στο ποσό των € 808 χιλ.. Τα αντίστοιχα ποσά της προηγούμενης χρήσης ήταν € 786χιλ.. Η εύλογη αξία των απαιτήσεων ταυτίζεται περίπου με την λογιστική αξία τους.

6.9 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Εμπορικές απαιτήσεις	26.639,34	63.712,79	2.069.689,79	5.805.589,48
Απαιτήσεις από Ελληνικό Δημόσιο	27.082,21	28.980,20	10,52	2.139,90
Έξοδα επομένων χρήσεων	167.873,55	194.547,75	99.132,98	123.340,86
Έσοδα χρήσεως εισπρακτέα	47.696,58	4.704,67	996,44	0,00
Σύνολο	**269.291,68**	**291.945,41**	**2.169.829,73**	**5.931.070,24**

Η Εταιρεία μέσα στη χρήση 2017 απομείωσε την απαίτηση από τη θυγατρική εταιρία DORECO A.E.,ποσού €3.228 χιλ., λόγω αδυναμίας αποπληρωμή του από τη θυγατρική.

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

6.10 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων

Πρόκειται για αξία δικαιωμάτων (call option) της εταιρίας TRASTOR ΑΕΕΑΠ . Η κίνηση του λογαριασμού έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 31/12/2016	**79.379,72**	**79.379,72**
Απομείωση αξίας	(79.379,72)	(79.379,72)
Υπόλοιπο 31/12/2017	**0,00**	**0,00**

Με την πώληση των μετοχών της TRASTOR ΑΕΕΑΠ η PASAL απέκτησε τριετές δικαίωμα επαναγοράς (call option) για το ήμισυ (1/2) των 20.353.776 μετοχών κυριότητας της στην Trastor, δηλ. 10.176.888 μετοχές (18,54%) βάσει σύμβασης με την τράπεζα Πειραιώς.
Το Δικαίωμα Επαναγοράς των μετοχών δύναται να ασκηθεί μέχρι την 31 Μαρτίου 2018, σε συγκεκριμένη τιμή επαναγοράς ανά μετοχή , αλλά δεν υπάρχουν οι προϋποθέσεις για να ασκηθεί και η εταιρεία προχώρηση στη απομείωση του.

6.11 Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Ταμείο	6.734,07	7.150,42	11,61	264,18
Καταθέσεις όψεως και προθεσμίας	1.021.985,90	325.426,58	976.477,82	272.075,03
Σύνολο	1.028.719,97	**332.577,00**	**976.489,43**	**272.339,21**

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

6.12 Μετοχικό Κεφάλαιο

Κατά την 31η Δεκεμβρίου 2017, το καταβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε 7.483.970 Ευρώ, διαιρούμενο σε 14.967.940 ονομαστικές μετοχές, ονομαστικής αξίας 0,50 Ευρώ η κάθε μία.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 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 Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο	21.387.420,00	21.387.420,00	21.387.420,00	21.387.420,00
Έξοδα δημόσιας εγγραφής	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)	(1.728.000,00)
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής	(26.080,91)	(26.080,91)	0,00	0,00
	19.633.339,09	**19.633.339,09**	**19.659.420,00**	**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

6.14 Λοιπά Αποθεματικά

Τα αποθεματικά του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Τακτικό αποθεματικό	2.341.756,59	2.341.756,59	2.330.506,31	2.330.506,31
Έκτακτα αποθεματικά	146.485,40	201.004,64	53.654,18	53.654,18
Αποθεματικό από μερίσματα συμμετοχών	1.831.839,84	1.831.839,84	1.831.839,84	1.831.839,84
Αποθεματικό για παροχή μετοχών στους εργαζόμενους	416.398,60	416.398,60	416.398,60	416.398,60
Διαθέσιμα προς πώληση – αποθεματικό εύλογων αξιών	36.398,52	98.751,74	7.292,80	22.243,04
Αγορά δικαιωμάτων μειοψηφίας	1.018.000,00	1.018.000,00	0,00	0,00
Αφορολόγητα αποθεματικά	138.892,84	138.892,84	138.892,82	138.892,82
Σύνολο	**5.929.771,79**	**6.046.644,25**	**4.778.584,55**	**4.793.534,79**

6.15 Αποτελέσματα εις νέο

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Υπόλοιπο κατά την έναρξη της χρήσης	**(70.768.234,80)**	**(50.473.955,29)**	**(35.239.651,24)**	**(25.954.496,40)**
Καθαρά κέρδη (ζημίες) χρήσης, που αντιστοιχούν στους μετόχους της εταιρίας	(21.410.298,64)	(20.293.164,52)	(30.418.999,06)	(9.284.456,84)
Αναλογιστικά κέρδη (ζημιές)	0,00	(1.114,99)	0,00	(698,00)
Συγχώνευση θυγατρικής DEVART AE με v.2166/93	121.067,44	0,00	0,00	0,00
Υπόλοιπο στη λήξη της χρήσης	**(92.057.466,00)**	**(70.768.234,80)**	**(65.658.650,30)**	**(35.239.651,24)**

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	**31/12/2017**		**31/12/2016**	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**	**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**	**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	52.960.000,00	21.079.187,69	22.800.000,00	52.338.670,24
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	535.180,29	6.067.260,44	516.799,22	6.602.440,62
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	50.674.275,16	0,00	45.968.972,57	0,00
Σύνολο δανείων	**104.169.455,45**	**27.146.448,13**	**69.285.771,79**	**58.941.110,86**

Η Εταιρεία	**31/12/2017**		**31/12/2016**	
	Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**	**Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις**	**Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις**
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	5.560.000,00	21.079.187,69	0,00	27.738.670,24
Υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων	535.180,29	6.067.260,44	516.799,22	6.602.440,62
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	39.205.032,91	0,00	35.865.112,26	0,00
Σύνολο δανείων	**45.300.213,20**	**27.146.448,13**	**36.381.911,48**	**34.341.110,86**

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μέχρι 1 έτος	57.127.367,51	24.414.243,34	6.514.367,51	972.243,34
Από 2 έως 5 ετών	22.976.314,63	56.464.528,31	22.976.314,63	30.589.528,31
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	**80.103.682,14**	**80.878.771,66**	**29.490.682,14**	**31.561.771,66**
Μείον:				
Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις	(6.064.494,45)	**(5.740.101,42)**	(2.851.494,45)	**(3.823.101,42)**
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	**74.039.187,69**	**75.138.670,24**	26.639.187,69	**27.738.670,24**

Η Τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μέχρι 1 έτος	52.960.000,00	22.800.000,00	5.560.000,00	0,00
Από 2 έως 5 ετών	21.079.187,69	52.338.670,24	21.079.187,69	27.738.670,24
Σύνολο	**74.039.187,69**	**75.138.670,24**	**26.639.187,69**	**27.738.670,24**

Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματες εξασφαλίσεις (βλέπε Σημείωση 6.1).

Κατά την λήξη της τρέχουσας χρήση υπάρχουν ληξιπρόθεσμες οφειλές από τόκους και χρεολύσια ύψους € 13.521 χιλ. στον Όμιλο και € 9.892 χιλ. στη Εταιρεία.

Τα συνολικώς αναληφθέντα δάνεια του ομίλου στη τρέχουσα χρήση ανήλθαν σε €250.000,00 και αφορούν εξολοκλήρου

την θυγατρική εταιρεία DORECO AE.

Ο μακροπρόθεσμος δανεισμός που αφορά κοινό ομολογιακό δάνειο της θυγατρικής εταιρείας DORECO AE , την 31.12.2017 ανερχόταν σε € 54.990 χιλ. , έχει ταξινομηθεί ως βραχυπρόθεσμος δανεισμός λόγω του γεγονότος ότι συνολικό ποσό € 3.629 χιλ. έχει γίνει ληξιπρόθεσμο και ο διαχειριστής πληρωμών και εκπρόσωπος των ομολογιούχων δεν έχει παράσχει επιστολή απαλλαγής. Η Εταιρία βρίσκεται σε συζητήσεις με την Τράπεζα , για την έγκριση επιχειρηματικού σχεδίου το οποίο έχει καταρτίσει με σκοπό την βιώσιμη λειτουργία και ανάπτυξη της θυγατρικής ,και να πάρει την εν λόγω επιστολή απαλλαγής για την μελλοντική αναταξινόμηση του εν λόγω δανείου.

Την 29-3-2018 η Εταιρεία έχει καταθέσει , στο Πρωτοδικείο Αθηνών , αίτηση επικύρωσης συμφωνίας εξυγίανσης με τις πιστώτριες τράπεζες ALPHA ΤΡΑΠΕΖΑ ΑΕ και ΕΘΝΙΚΗ ΤΡΑΠΕΖΑ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΟΣ ΑΕ.
Η ημερομηνία που θα γίνει η συζήτηση από το Πρωτοδικείο Αθηνών ορίστηκε η 23 Μαΐου 2018 .
Η απόφαση αναμένεται μέσα στο δεύτερο εξάμηνο του 2018.
Τα σημαντικότερα σημεία της συμφωνίας αναλύονται στη Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου **στη παράγραφο 1 Σημαντικά γεγονότα.**

6.16.1 Υποχρεώσεις από Χρηματοδοτικές μισθώσεις

Οι υποχρεώσεις Χρηματοδοτικών μισθώσεων του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής :

Υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης ελάχιστα μισθώματα	**Ο Όμιλος**		**Η Εταιρία**	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μέχρι 1 έτος	757.734,71	757.734,60	757.734,71	757.734,60
Από 2 έως 5 έτη	6.715.215,65	7.472.950,25	6.715.215,65	7.472.950,25
Περισσότερο των 5 ετών	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο	**7.472.950,36**	**8.230.684,85**	**7.472.950,36**	**8.230.684,85**
Μείον : Μελλοντικές χρηματοοικονομικές χρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	(870.509,63)	(1.111.445,01)	(870.509,63)	(1.111.445,01)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης	**6.602.440,73**	**7.119.239,84**	**6.602.440,73**	**7.119.239,84**

Η Καθαρή αξία υποχρεώσεων χρηματοδοτικής μίσθωσης έχει ως εξής:	**Ο Όμιλος**		**Η Εταιρία**	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μέχρι 1 έτος	535.180,29	516.799,22	535.180,29	516.799,22
Από 2 έως 5 έτη	6.067.260,44	6.602.440,62	6.067.260,44	6.602.440,62
Σύνολο	**6.602.440,73**	**7.119.239,84**	**6.602.440,73**	**7.119.239,84**

Οι υποχρεώσεις χρηματοδοτικής μίσθωσης είναι εξασφαλισμένες με τα μισθωμένα ενσώματα πάγια τα οποία περιέρχονται στον εκμισθωτή σε περίπτωση αδυναμίας του μισθωτή να εξοφλήσει τις υποχρεώσεις του.

6.17 Αναβαλλόμενος Φόρος εισοδήματος

Η κίνηση για τον Αναβαλλόμενο φόρο εισοδήματος έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	**Η Εταιρεία**
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2016	**1.826.498,86**	**(1.396.883,88)**
χρεώσεις/(πιστώσεις) στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	55.279,60	(238.980,80)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**1.881.778,46**	**(1.635.864,68)**
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2017	**1.881.778,46**	**(1.635.864,68)**
χρεώσεις/(πιστώσεις) στη κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης	2.127.130,85	2.284.336,47
Υπόλοιπο 31/12/2017	**4.008.909,32**	**648.471,79**

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 Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Επενδύσεις σε ακίνητα	5.746.578,55	9.246.786,33	2.272.560,42	3.268.783,84
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	(23.622,91)	(24.472,53)	(0,01)	(0,01)
Άυλα πάγια	(23.044,24)	(26.298,95)	(22.595,96)	(25.642,58)
Προβλέψεις	(324.603,35)	(320.358,33)	(144.105,89)	(141.765,59)
Υποχρέωση από Συμβάσεις Χρηματοδοτικών Μισθώσεων	(1.914.707,81)	(2.064.579,55)	(1.914.707,81)	(2.064.579,55)
Λοιπά	548.309,08	1.087.286,51	457.321,04	979.452,60
Φορολογική ζημία αναγνωριζόμενη	0,00	(6.016.585,02)	0,00	(3.652.113,39)
Υπόλοιπο	**4.008.909,32**	**1.881.778,46**	**648.471,79**	**(1.635.864,68)**

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

6.18 Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους

Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Υποχρεώσεις παροχών αποχώρησης προσωπικού	160.462,00	145.824,00	94.366,00	86.296,00

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

Μεταβολές στη καθαρή υποχρέωση	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Καθαρή υποχρέωση κατά την έναρξη της περιόδου	**145.824,00**	121.254,00	**86.296,00**	70.925,00
Σύνολο δαπάνης που αναγνωρίστηκε στο λογαριασμό Αποτελεσμάτων	14.638,00	23.455,00	8.070,00	14.673,00
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στη καθαρή Θέση	0,00	1.115,00	0,00	698,00
Καθαρή υποχρέωση στο τέλος της περιόδου	**160.462,00**	**145.824,00**	**94.366,00**	**86.296,00**

Οι αναλογιστικές παραδοχές είναι οι ακόλουθες:	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Επιτόκιο προεξόφλησης	**1,71%**	**1,71%**
Μελλοντικές αυξήσεις μισθών	**3,25%**	**3,25%**
Εκτιμώμενα μελλοντικά έτη σε υπηρεσία	**18,52**	**18,52**

6.19 Προβλέψεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Πρόβλεψη για φορολογικές διαφορές	182.576,10	182.576,10	148.578,26	148.578,26
Σύνολο	**182.576,10**	**182.576,10**	**148.578,26**	**148.578,26**

Η κίνηση των προβλέψεων έχει ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2016	296.263,72	262.265,88
Προσθήκες χρήσης		
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	(113.687,62)	(113.687,62)
Υπόλοιπο 31/12/2016	**182.576,10**	**148.578,26**
Υπόλοιπο έναρξης 1/1/2017	**182.576,10**	**148.578,26**
Προσθήκες χρήσης		
Χρησιμοποιημένες προβλέψεις	0,00	0,00
Υπόλοιπο 31/12/2017	**182.576,10**	**148.578,26**

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, 2012 , και 2013 οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 82 παραγρ. 5 Ν. 2238/1994.

Για τη χρήση 2014 και 2015 οι ελληνικές εταιρείες του Ομίλου και η Εταιρεία ελέγχθηκαν από τους Ορκωτούς Ελεγκτές Λογιστές ,σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 65^{A} του Ν.4174/2013(ΚΦΔ), χωρίς να προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις .

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^{A} 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 2017. Αν μέχρι την ολοκλήρωση του φορολογικού ελέγχου προκύψουν πρόσθετες φορολογικές υποχρεώσεις εκτιμούμε ότι αυτές δεν θα έχουν ουσιώδη επίδραση στις Χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ΠΟΛ. 1172/2017, στις 31/12/2017 παραγράφηκαν οριστικά για τις ελληνικές εταιρίες του Ομίλου, όλες οι χρήσεις μέχρι και το 2011.

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

Εταιρεία	Εκκρεμείς χρήσεις
PASAL A.E	2012 – 2017
Ε.ΜΕ.Λ – ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε.	2012 – 2017
PASAL CYPRUS LTD	2007-2017
DORECO	2012 – 2017
MFGVR LTD	2008 – 2017
DEVART AE	2012 – 2017
SIBO AE	2012 – 2017
ARVEN AE	2012 – 2017

6.20 Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Εγγυήσεις ενοικίων	442.094,60	503.767,09	220.500,01	210.200,01
Υποχρέωση προς TRASTOR ΑΕΕΠ	0,00	4.870.859,05	0,00	4.870.859,05
Μείον: Προβλέψεις προεξόφλησης	0,00	(1.705.957,11)	0,00	(1.705.957,11)
	442.094,60	3.164.901,94	220.500,01	3.164.901,94
Σύνολο	**442.094,60**	**3.668.669,03**	**220.500,01**	**3.375.101,95**

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

6.21 Προμηθευτές

Οι Προμηθευτές του Ομίλου και της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Ανοικτοί λογαριασμοί	1.626.649,60	1.296.647,47	63.419,32	78.382,50
Επιταγές πληρωτέες	96.526,49	83.554,80	45.830,40	33.275,01
Προκαταβολές πελατών	0,00	1.640,04	0,00	0,00
Σύνολο	**1.723.176,09**	**1.381.842,31**	**109.249,72**	**105.757,51**

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.

6.22 Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Λοιπές υποχρεώσεις από φόρους –τέλη	366.799,91	453.727,29	174.152,14	297.354,69
Ασφαλιστικά ταμεία	36.307,87	41.253,25	13.655,01	16.154,19
Πιστωτές διάφοροι	4.965.865,74	25.151,43	4.936.595,27	4.932,00
Έξοδα χρήσεως δουλευμένα	129.610,33	71.389,90	16.665,74	27.598,82
Σύνολο	**5.498.583,85**	**591.521,87**	**5.141.068,16**	**346.039,70**

Στο λογαριασμό Πιστωτές διάφοροι περιέχεται η υποχρέωση προς την TRASTOR ΑΕΕΠ ποσού € 4.928 χιλ. η οποία περιλαμβάνεται στη συμφωνία Εξυγίανσης (βλέπε Έκθεση Δ.Σ).

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

6.23 Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων

Τα Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
2.024.989,00	2.073.726,15	1.311.815,84	1.286.070,29

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Μέχρι 1 έτος	2.153.509	2.059.860,00	1.501.968	1.329.240,00
Από 2 μέχρι και 5 έτη	7.700.850	7.679.964,00	6.079.872	5.334.960,00
Περισσότερο από 5 έτη	6.164.713	7.093.399,00	5.911.505	6.496.789,00
Σύνολο	**16.019.072,00**	**16.833.223,00**	**13.493.345,00**	**13.160.989,00**

6.24 Έσοδα από παροχή υπηρεσιών

Στα Έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Παροχή υπηρεσιών ακινήτων	33.741,02	1.250,00	40.677,41	1.250,00
Παροχή υπηρεσιών κοινόχρηστα	792.532,74	780.762,90	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών parking	157.313,44	155.028,77	0,00	0,00
Παροχή υπηρεσιών marketing	159.975,99	143.334,81	0,00	0,00
Σύνολο	**1.143.563,19**	**1.080.376,48**	**40.677,41**	**1.250,00**

Στα έσοδα από παροχή υπηρεσιών του Ομίλου περιλαμβάνονται κυρίως τα έσοδα του Εμπορικού κέντρου επί της Πειραιώς 180.

6.25 Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα

Στα Έξοδα σχετιζόμενα με επενδύσεις σε ακίνητα του Ομίλου και της Εταιρίας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Αμοιβές τρίτων	340.403,63	388.847,79		
Παροχές τρίτων	814.196,19	789.831,33		
Φόροι τέλη	163.541,51	163.680,74		
Διάφορα έξοδα	151.228,95	168.040,02		
Σύνολο	**1.469.370,28**	**1.510.399,88**	**0,00**	**0,00**

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

6.26 Αμοιβές και έξοδα προσωπικού

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού στον Όμιλο και στην εταιρεία είναι :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Μισθωτοί	25	26	5	7
Ημερομίσθιοι	-	1	-	1
Σύνολο Εργαζομένων	**25**	**27**	**5**	**8**

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
Παροχές σε εργαζομένους	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Μισθοί και ημερομίσθια	635.667,26	651.648,78	265.214,51	307.322,19
Εργοδοτικές εισφορές	153.037,86	153.173,37	61.044,25	68.748,31
Λοιπές παροχές	28.851,46	24.142,29	17.361,57	18.026,89
Σύνολο	**817.556,58**	**828.964,44**	**343.620,33**	**394.097,39**

6.27 Λοιπά λειτουργικά έξοδα

Στα Λοιπά λειτουργικά έξοδα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Αμοιβές Συνεργατών - Συμβούλων	134.313,83	324.536,63	64.684,40	240.536,66
Παροχές τρίτων	138.358,87	713.963,50	152.975,29	260.253,25
Φόροι τέλη	830.553,41	306.675,80	282.553,38	277.754,71
Διάφορα έξοδα	1.791.031,34	207.421,94	1.764.359,31	74.636,35
Σύνολο	**2.894.257,45**	**1.552.597,87**	**2.264.572,38**	**853.180,97**

6.28 Άλλα Έσοδα

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τιμολογούμενα έξοδα τρίτων	541.193,15	502.889,35	-	-
Παροχή υπηρεσιών διαμόρφωσης χώρων	65.663,48	54.597,17	-	-
Λοιπά έσοδα	251.749,69	4.133,50	251.749,69	3.764,20
Σύνολο	**858.606,32**	**561.620,02**	**251.749,69**	**3.764,20**

Τα τιμολογούμενα έξοδα τρίτων στον Όμιλο αφορούν κατά κύριο λόγο έσοδα υπηρεσιών προς τους μισθωτές του Εμπορικού Κέντρου επί της Πειραιώς 180.

6.29 Χρηματοοικονομικά έξοδα

Στα χρηματοοικονομικά αποτελέσματα του Ομίλου και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνονται :

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τόκοι τραπεζικών δανείων	3.028.972,55	3.526.099,16	1.910.561,83	2.103.438,07
Τόκοι από Χρηματοδοτικές Μισθώσεις	239.622,65	257.417,31	239.622,65	257.417,31
Λοιπά έξοδα χρηματοδοτήσεων	61.352,32	12.519,78	58.674,17	6.524,74
Σύνολο	**3.329.947,52**	**3.796.036,25**	**2.208.858,65**	**2.367.380,12**

6.30 Φόροι Εισοδήματος

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	(148.087,78)	5.962,92	0,00	0,00
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	3.889.454,17	3.930.900,93	1.367.776,92	1.761.163,00
Φόρος από μη αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	(5.868.497,24)	(3.992.143,45)	(3.652.113,39)	(1.522.182,20)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**(2.127.130,85)**	**(55.279,60)**	**(2.284.336,47)**	**238.980,80**

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	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Κέρδη προ φόρων, ως λογαριασμός αποτελεσμάτων	(19.418.472,38)	(20.346.598,51)	(28.134.662,59)	(9.523.437,64)
Συντελεστής φόρου	29%	29%	29%	29%
Φόροι εισοδήματος	5.631.356,99	5.900.513,57	8.159.052,15	2.761.796,92
Φόρος από μη αγνωριζόμενες φορολογικές ζημίες	(5.868.497,24)	(3.992.143,45)	(3.652.113,39)	(1.522.182,20)
Φόροι που αναλογούν σε μη φορολογούμενα έσοδα -έξοδα	(1.889.990,60)	(1.963.649,72)	(6.791.275,23)	(1.000.633,92)
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	**(2.127.130,85)**	**(55.279,60)**	**(2.284.336,47)**	**238.980,80**

6.31 Κέρδη/(ζημίες) 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.

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Κέρδη/(ζημίες) που αναλογούν στους μετόχους της μητρικής	(21.410.297,64)	(20.293.164,52)	(30.418.999,06)	(9.284.456,84)
Σταθμισμένος μέσος αριθμός μετοχών	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00	14.967.940,00
Βασικά και μειωμένα κέρδη/(ζημίες) κατά μετοχή σε ευρώ	**-1,4304**	**-1,3558**	**-2,0323**	**-0,6203**

6.32 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

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

ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ	Ο Όμιλος				Η Εταιρεία			
	31/12/2017		01.01.2017-31.12.2017		31/12/2017		01.01.2017-31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
ΕΜΕΛ ΑΕ					956.038,76	1.000,00		
PASAL CYPRUS LTD					1.200,57	-		
DORECO AE					-	500,00	1.612,90	
SIBO AE					-	500,00	8.064,52	
ARVEN AE					1.103.170,84	500,00		
					2.060.410,17	**2.500,00**	**9.677,42**	
		31/12/2016	01.01.2016-31.12.2016		31/12/2016		01.01.2016-31.12.2016	
ΕΜΕΛ ΑΕ					477.219,80	500,00		
PASAL CYPRUS LTD					1.200,57	0,00		
DORECO AE					3.704.477,97	500,00		
DEVART AE					466.955,32	500,00		
SIBO AE					0,00	500,00		
ARVEN					1.097.734,59	500,00		
MOLDINI AE					10.788,73	0,00		
SYNTOP AE					10.989,73	0,00		
Σύνολο					**5.769.366,71**	**2.500,00**		

Συνδεδεμένες	Ο Όμιλος				Η Εταιρεία			
	31/12/2017		01.01.2017-31.12.2017		31/12/2017		01.01.2017-31.12.2017	
	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ	ΑΠΑΙΤΗΣΕΙΣ	ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ	ΕΣΟΔΑ	ΕΞΟΔΑ
SATO A.E.	13.530,39	10.000,01	67.124,30	-	7.489,81	10,000,01	49.000,00	-
Σύνολο	**13.530,39**	**10.000,01**	**67.124,30**	**-**	**7.489,81**	**10,000,01**	**49.000,00**	**-**
		31/12/2016	**01.01.2016-31.12.2016**		**31/12/2016**		**01.01.2016-31.12.2016**	
SATO A.E.	2.279,00	10.001,00	103.006,04	92.400,00	2.279,00	10,001,00	78.000,00	92.400,00
Σύνολο	**2.279,00**	**10.001,00**	**103.006,04**	**92.400,00**	**2.279,00**	**10,001,00**	**78.000,00**	**92.400,00**

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	128.930,11	152.645,42	128.930,11	125.645,42
Αμοιβές Διοικητικού Συμβουλίου		77.746,32		77.746,32
Σύνολο	**128.930,11**	**230.391,74**	**128.930,11**	**203.391,74**

1,Μέσα στη χρήση η PASAL CYPRUS LTD πώλησε το 100% των μετοχών της εταιρείας SIBO AE στη εταιρεία DORECO AE έναντι ποσού €110.000,00.

2.Η μητρική εταιρεία απομείωσε την απαίτηση της από τη εταιρεία DORECO AE κατά το ποσό €3.228 χιλ. λόγω αδυναμίας από πληρωμής του από τη θυγατρική . (Σημ.6.9)

3. Οι συναλλαγές με την συνδεδεμένη εταιρία SATO αφορούν κατά € 18 χιλ. έσοδα από την εκμίσθωση ακινήτων και κατά € 49 χιλ. έσοδα από τιμολόγηση δαπανών.

4. Οι υποχρεώσεις της εταιρίας προς την SATO κατά € 10 χιλ. αφορούν εγγυήσεις ενοικίων οι οποίες απορρέουν από τις υφιστάμενες συμβάσεις μίσθωσης και που καταβάλλονται σύμφωνα με τους συνήθεις όρους της αγοράς.

Υπάρχουν οι τις κάτωθι εγγυήσεις δανείων:

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

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

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.33 Αμοιβές Ελεγκτών

Οι αμοιβές των ελεγκτών για τη χρήση 2017 αφορούν α) τον έλεγχο των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων των εταιριών του Ομίλου και ανήλθαν σε € 48 χιλ. και β) το φορολογικό έλεγχο και ανήλθαν σε € 42 χιλ.

Πέραν των ελεγκτικών δεν παρέχονται άλλες υπηρεσίες από τους ελεγκτές.

6.34 Ανάλυση Ευαισθησίας

Οι παρακάτω πίνακες αναλύουν την επίπτωση στα αποτελέσματα σε σχέση με: (α) τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρίας 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 Εταιρία 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/ καθαρής θέσης μέσω της μεταβολής των χρηματιστηριακών τιμών των διαθεσίμων προς πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Επίσης η εταιρία 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 2017	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 Μ.Β.	- 100 Μ.Β.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	27.146.448,13	(271.464,48)	271.464,48				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	104.169.455,45	(1.041.694,55)	1.041.694,55				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	89.087,00			4.454,35	(4.454,35)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	82.225.000,00					4.111.250,00	(4.111.250,00)
Φόρος Εισοδήματος (29%)		380.816,12	(380.816,12)	(1.291,76)	1.291,76	(1.192.262,50)	1.192.262,50
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(932.342,91)	932.342,91	3.162,59	(3.162,59)	2.918.987,50	(2.918.987,50)

ΟΜΙΛΟΣ 2016							
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	58.941.110,86	(589.411,11)	589.411,11				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	69.285.771,79	(692.857,72)	692.857,72				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	162.147,44			8.107,37	(8.107,37)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	97.120.991,25					4.856.049,56	(4.856.049,56)
Φόρος Εισοδήματος (29%)		371.857,96	(371.857,96)	(2.351,14)	2.351,14	(1.408.254,37)	1.408.254,37
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		(910.410,87)	910.410,87	5.756,23	(5.756,23)	3.447.795,19	(3.447.795,19)

ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2017	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 Μ.Β.	- 100Μ.Β.	+ 5%	- 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	27.146.448,13	(271.464,48)	271.464,48				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	45.300.213,20	(453.002,13)	453.002,13				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	18.232,00			911,60	(911,60)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	37.324.440,00					1.866.222,00	(1.866.222,00)
Φόρος Εισοδήματος (29%)		210.095,32	(210.095,32)	(264,36)	264,36	(541.204,38)	541.204,38
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		**(514.371,29)**	**514.371,29**	**647,24**	**(647,24)**	**1.325.017,62**	**(1.325.017,62)**

ΕΤΑΙΡΕΙΑ 2016	Λογιστική Αξία	Κίνδυνος Επιτοκίου		Κίνδυνος Τιμών		Κίνδυνος Υποτίμησης ακινήτων	
		+ 100 Μ.Β.	+ 100 Μ.Β.	+ 5%	+ 5%	+ 5%	- 5%
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	34.341.110,86	(343.411,11)	343.411,11				
Βραχυπρόθεσμα Δάνεια	36.381.911,48	(363.819,11)	363.819,11				
Διαθέσιμα για πώληση χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	33.182,24			1.659,11	(1.659,11)		
Επενδύσεις σε ακίνητα	41.730.371,25					2.086.518,56	(2.086.518,56)
Φόρος Εισοδήματος (26%)		205.096,76	(205.096,76)	(481,14)	481,14	(605.090,38)	605.090,38
Καθαρή Επίδραση στα αποτελέσματα		**(502.133,46)**	**502.133,46**	**1.177,97**	**(1.177,97)**	**1.481.428,18**	**(1.481.428,18)**

6.35 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	
	31/12/2017	**31/12/2016**	**31/12/2017**	**31/12/2016**
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις σε 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
Σύνολο	**215.910.000,00**	**215.910.000,00**	**140.820.000,00**	**140.820.000,00**

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

6.36 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Εκτός της κατάθεσης ,την 29-3-2018, της συμφωνίας Εξυγίανσης που αναφέρεται στην Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου, δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31ης Δεκεμβρίου 2017, 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 Απριλίου 2018 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

STAVRINOU EP Digitally signed by STAVRINOU EP Date: 2018.04.27 09:47:43 +03'00'

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 εταιρίας http://www.pasal. gr
Στον ίδιο διαδικτυακό τόπο είναι αναρτημένες και οι περιοδικές οικονομικές καταστάσεις και οικονομικές εκθέσεις της μητρικής εταιρείας.

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 2017 έως 31η Δεκεμβρίου 2017

(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, σκοπεύουν να μία γενική ενημέρωση για την οικονομική κατάσταση και τα αποτελέσματα της PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ. Συνεπώς μοτού αυτή ανάγνωση την προβείτε αποκλείστε έξω επιτελική επιλογή ή άλλη συναλλαγή με την Εταιρία, να αποτείνεται στη διεύθυνση Εκδοτήτου της όπου ανάρτηση οι οικονομικές καταστάσεις πού η θέση ελέγχου των ανωτέρω εταιρειών λογιστών

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

Επιτελική αρχή	Υπουργείο Οικονομίας, Υποδομών, Ναυτιλίας και Τουρισμού, Γενική Γραμματεία εμπορίου & Προστασίας Καταναλωτή, Γενική Διεύθυνση Διαφάνειας Εταιρειών & Γ.Ε.ΜΗ, Τμήμα Εκτιμητών ΑΕ & ΑΕΠΕΥ ΑΕ
Διεύθυνση Διαδικτυακού Τόπου Εταιρίας:	www.pasal.gr
Ημερομηνία έγκρισης από το Διοικητικό Συμβούλιο των Ετήσιων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων:	26-Απρ-18
Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου:	
Σωτήριος Θεοδωρίδης - Πρόεδρος Δ.Σ. & Διευθύνων Σύμβουλος - Εκτελεστικό μέλος	
Κωνσταντίνος Μαρκάζος - Αντιπρόεδρος Δ.Σ. - Εκτελεστικό μέλος	
Παναγιώτα Παπαναστασίου - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	
Θεόδωρος Αποστολίδης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	
Παναγιώτης Τραγουτσάκης - Μέλος του Δ.Σ. - Ανεξάρτητο μη εκτελεστικό μέλος	
Νόμιμος Ελεγκτής:	Γεώργιος Κων. Τσιλίκης (Α.Μ.Σ.Ο.Ε.Λ. 17161)
Ελεγκτική εταιρία	Σ.Ο.Λ. α.ε.ε.
Τύπος έκθεσης ελέγχου:	Ουσιωδώς αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

1.1 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

ποσά σε χιλιάρικα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟ				
Μακροπρόθεσμα ενσώματα πάγια στοιχεία	113,408.19	165,631.69	38,505.21	63,634.45
Επενδύσεις σε ακίνητα	62,225,000.00	97,120,991.25	37,324,443.00	41,730,371.25
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	1,434.07	2,569.39	0.14	0.13
Λοιπά μακροπρόθεσμα περιουσιακά στοιχεία	111,520.00	184,680.64	4,555,465.00	23,405,333.31
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	807,692.53	788,812.92	7,453.81	1.00
Λοιπά κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	545,464.63	619,459.56	2,169,829.73	6,010,449.56
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1,028,719.87	332,577.00	976,459.43	272,339.21
ΣΥΝΟΛΟ ΕΝΕΡΓΗΤΙΚΟΥ	**64,833,259.59**	**99,212,689.05**	**45,072,219.52**	**71,482,659.31**
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μετοχικό Κεφάλαιο	7,453,970.00	7,453,970.00	7,453,970.00	7,453,970.00
Λοιπά στοιχεία Ιδίων Κεφαλαίων	-56,424,355.12	-45,078,251.48	-41,220,645.75	-19,766,659.45
Σύνολο Ιδίων κεφαλαίων ιδιοκτητών μητρικής	-59,010,355.12	-37,594,281.48	-33,736,675.75	-3,302,726.45
Δικαιώματα Μειοψηφίας(β)	511,993.17	735,722.09	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων (γ)=(α)+(β)	-58,498,645.95	-36,858,559.37	-33,736,675.75	-3,302,726.45
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	27,165,443.13	58,041,110.66	27,165,443.13	34,341,110.66
Προβλέψεις / Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	4,764,042.02	5,578,847.59	1,111,516.09	3,692,976.21
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	104,168,455.45	69,265,771.79	45,300,213.20	16,361,911.43
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	7,221,753.93	1,375,519.18	5,250,317.68	451,787.21
Σύνολο υποχρεώσεων (δ)	143,331,765.54	136,081,248.42	78,809,885.27	74,784,785.76
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ (γ)+(δ)	**84,833,259.59**	**99,212,689.05**	**45,072,219.52**	**71,482,659.31**

1.2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ποσά σε χιλιάρικα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Έσοδα μίσθωσης επενδυόμενων ακινήτων	2,024,569.00	2,073,726.15	1,311,815.64	1,266,070.29
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1,143,543.19	1,010,376.45	43,677.41	1,250.00
Αποτέλεσμα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυόμενων ακινήτων	-14,855,591.25	-16,430,000.00	-4,405,931.25	-7,129,900.00
Μείον : Δαπάνες τεμαχισμού της	-1,469,370.28	-1,510,369.68	0.00	0.00
Μικτό αποτέλεσμα από την επενδυτική δραστηριότητα	-13,156,849.34	-14,376,297.25	-3,053,438.00	-5,842,579.71
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών και επενδυτικών αποτελεσμάτων	-16,040,481.28	-16,537,357.03	-5,835,895.25	-7,112,842.13
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων	-19,429,704.39	-20,348,558.51	-28,134,692.59	-9,523,437.64
Κέρδη (ζημίες) μετά φόρων (Α)	-21,558,835.23	-20,401,878.11	-33,418,553.06	-9,284,456.84
Κατανεμόμενα σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-21,410,288.64	-20,293,164.52	-33,418,553.06	-9,284,456.84
Δικαιώματα μειοψηφίας	-148,546.59	-108,713.59	0.00	0.00
Λοιπά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Β)	-73,051.35	-22,497.68	-16,559.25	-5,073.63
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα μετά από φόρους (Α+Β)	-21,629,886.58	-20,424,375.19	-33,435,543.31	-9,289,530.52
Κατανεμόμενα σε:				
Ιδιοκτήτες μητρικής	-21,476,836.66	-20,313,702.45	-33,435,543.31	-9,289,530.52
Δικαιώματα μειοψηφίας	-153,049.72	-110,672.73	0.00	0.00
Κέρδη (ζημίες) μετά από φόρους ανά μετοχή -βασικά σε ευρώ	-1,4354	-1,3558	-2,2233	-0,6203
Κέρδη (ζημίες) προ φόρων, χρηματοδοτικών επενδυτικών αποτελεσμάτων και συναλλαγών αποσβέσεων	-15,974,596.56	-16,451,581.20	-5,409,681.02	-7,006,090.87

1.3 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΧΡΗΣΗΣ

ποσά σε χιλιάρικα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων έναρξης χρήσης (01.01.2017 και 01.01.2016 αντίστοιχα)	-36,868,559.37	-16,444,184.18	-3,302,726.45	5,986,804.07
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης (συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες)	-21,629,886.58	-20,424,375.19	-33,435,543.31	-9,289,530.52
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων λήξης χρήσης (31.12.2017 και 31.12.2016 αντίστοιχα)	**-58,498,445.95**	**-36,868,559.35**	**-33,736,675.76**	**-3,302,726.45**

1.4 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

ποσά σε χιλιάρικα σε €

	Ο Όμιλος		Η Εταιρία	
Λειτουργικές δραστηριότητες	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016	1.01-31.12.2017	1.01-31.12.2016
Κέρδη(ζημίες) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	-19,429,704.38	-20,348,558.51	-28,134,692.59	-9,523,437.64
Πλέον / μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	65,455.72	85,775.83	26,014.23	26,743.26
Προβλέψεις	14,538.00	24,570.00	8,070.00	15,371.00
Αποτελέσματα (έσοδα, έξοδα, κέρδη και ζημίες) επενδυτικής δραστηριότητας	14,555,276.83	16,541,773.40	24,695,839.94	7,173,115.39
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	3,329,047.52	3,755,334.25	2,208,853.65	2,387,393.12
Πλέον / μείον προσαρμογές για μεταβολές λογαριασμών κεφαλαίου κίνησης				
ή που σχετίζονται με τη λειτουργική δραστηριότητα:				
Μείωση / (αύξηση) αποθεμάτων	-27,653.92	42,014.45	0.00	0.00
Μείωση / (αύξηση) απαιτήσεων	455,760.94	144,227.84	524,833.74	125,769.63
(Μείωση) / αύξηση υποχρεώσεων (πλην δανειακών)	1,521,118.37	-17,305.74	1,629,958.69	65,665.25
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα καταβεβλημένα	-3,65,599.61	-693,883.58	-3,63,552.65	-693,887.94
Καταβεβλημένοι φόροι	-1,650.00	0.00	0.00	0.00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	**548,443.47**	**-424,038.94**	**797,566.18**	**-417,555.93**
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	0.00	0.00	-2,636.00	-10,000.00
Αγορές ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	-12,969.70	-12,340.12	-915.00	-4,656.94
Εισπράξεις από πωλήσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	0.00	253.00	0.00	0.00
από μείωση κεφαλαίου				
Τόκοι εισπραχθέντες	6.24	45.33	2.05	14.57
Μερίσματα εισπραχθέντα	0.00	0.00	0.00	0.00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	-12,693.46	-12,084.79	-3,618.62	-14,642.37
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από εκδοθέντα / αναληφθέντα δάνεια	250,000.00	38,003,551.50	0.00	38,003,551.50
Εξοφλήσεις δανείων	-90,207.04	-37,326,189.47	-90,207.04	-37,326,189.47
Εξοφλήσεις υποχρεώσεων από χρηματοδοτικές μισθώσεις (χρεολύσια)	0.00	0.00	0.00	0.00
Σύνολο εισροών / (εκροών) από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	**159,792.96**	**677,361.03**	**-90,207.04**	**677,361.03**
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα χρήσης (α) + (β) + (γ)	**695,142.97**	**241,569.30**	**704,159.22**	**245,164.73**
περιόδου (α) + (β) + (γ)				
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα έναρξης χρήσης	332,577.00	90,587.70	272,339.21	27,174.48
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα λήξης χρήσης	1,028,719.87	332,577.00	976,459.43	272,339.21

ΠΡΟΣΘΕΤΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΑΙ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

1) Εταιρίες που ενοποιούνται με μέθοδο 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.ΜΕ.Α. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	85.79%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Ελλάδα
PASAL CYPRUS LTD	100.00%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Κύπρος
SIBO SA	100.00%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Ελλάδα
DORECO AE	100.00%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Ελλάδα
MEGVR LTD	100.00%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Κύπρος
ARVEN SA	100.00%	Ολική ενοποίηση/μέθοδος συμμετοχή	Ελλάδα

β) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν ενοποιήθηκαν στην τρέχουσα περίοδο

γ) Δεν υπάρχουν εταιρίες που δεν ενοποιήθηκαν στην τρέχουσα περίοδο αλλά ενοποιήθηκαν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που είχαν συμπεριληφθεί στην αμέσως προηγούμενη περίοδο εκτός των εταιριών SYNTOP SA MOUMTZI SA που λόγω χαμηλής αξίας τα έχουν δραστηριότητα και την εταιρία DEVART AE που εκκαθαρίστηκε από τη συγχωνευθείσα εταιρία Ε.ΜΕ.Α. ΑΕ

δ) Έχουν τηρηθεί οι διατάξεις λογιστικής αρχής που χρησιμοποιήθηκαν για τη σύνταξη των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων της χρήσης 2016

ε) Επίπτωση αναίτιων της μητρικής εταιρίας και των θυγατρικών της υφιστάμενων υποθέσεις και προσωρινούς ποσού 157,710χιλ. ευρώ για εξασφάλιση τραπεζών δανείων το υπόλοιπο των οποίων την 31.12.2016 ήταν € 117,258 χιλ.

4) Οι συνδεμένες φορολογικά χρήσεις της Μητρικής και των θυγατρικών της αναφέρονται στη σημείωση 6.19.

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 31.12.2017 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 να έχουν σημαντική επίπτωση στην οικονομική κατάσταση ή λειτουργία των εταιριών.

6) Οι συναλλαγές και υπόλοιπα με συνδεδεμένα μέρη την 31.12.2017, κατά την έννοια του Δ.Λ.Π.24 , έχουν ως εξής:

ποσά σε χιλ. €	Ο Όμιλος	Η Εταιρία
α) Έσοδα	67,124.30	59,677.42
β) Έξοδα	0.00	0.00
γ) Απαιτήσεις	13,530.39	2,057,859.68
δ) Υποχρεώσεις	10,000.01	12,500.01
ε) Συναλλαγές καταμερίδες διευθυντικών στελεχών καιμελών της διοίκησης	124,930.11	124,930.11
στ) Απαιτήσεις από διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0.00	0.00
η) Υποχρεώσεις προς διευθυντικά στελέχη και μέλη της διοίκησης	0.00	0.00

7) Ο αριθμός απασχολουμένου προσωπικού στο τέλος της τρέχουσας περιόδου ήταν 25 άτομα και στην Εταιρία ήταν 5 άτομα (την 31.12.2016 27 άτομα και 5 άτομα αντίστοιχα)

(8) Τα λοιπά έσοδα μετά από φόρους αφορούν διαφορές αποτιμήσεως ιδίων ενδιαφερόντων προς πώληση +73 χιλ. ευρώ για τον Όμιλο και -15 χιλ ευρώ για την εταιρία.

9) Στο τέλος της τρέχουσας περιόδου δεν υπήρχαν μεταξύ της μητρικής εταιρίας που κατέχονται είτε από την ίδια είτε από θυγατρικές καταστάσεις της επιχείρησης

Αθήνα , 26 Απριλίου 2018

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΔΣ & ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ	Ο ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΣ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ	Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ
ΣΩΤΗΡΙΟΣ ΘΕΟΔΩΡΙΔΗΣ	ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ	ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α.Δ.Τ. ΑΒ - 287935	Α.Δ.Τ. ΑΗ- 093559	Α.Δ.Τ. ΑΚ - 546553