

ΑΤΥΠΕΣ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Α. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η Εταιρεία συνέταξε άτυπες (pro-forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση 2019 και την 9-μηνη περίοδο 2020, σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019, όπως ισχύει, προκειμένου να συμπεριληφθούν στο Ενημερωτικό Δελτίο, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Οι άτυπες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τις λογιστικές πολιτικές και τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά περιγράφονται κατωτέρω στο σημείο «Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική».

Επί των άτυπων (pro forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών έχει εκδοθεί έκθεση διασφάλισης, που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», από τον Ορκωτό Ελεγκτή - Λογιστή κ. Γρηγόριο Παππά (Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 25201) της εταιρείας « ΣΟΛ ΑΕ» (Διεύθυνση - Φωκίωνος Νέγρη 3, Τ.Κ. 112 57, Αθήνα – Α.Μ. ΣΟΕΛ 125)(εφεξής, η «Έκθεση Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή»).

Η άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση έχει συνταχθεί για ενδεικτικούς σκοπούς, προκειμένου να απεικονιστεί η επίδραση (α) της Αύξησης με Μετρητά και της εξόφλησης υποχρεώσεων σύμφωνα με τη Συμφωνία Εξυγίανσης, (β) της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος και (γ) της απόκτησης του υπολειπόμενου μέρους των Εισφερόμενων Ακινήτων και του Ακινήτου Γ στη θέση Ήμερος Τόπος με ανάληψη δανεισμού στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019 και της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, ως εάν οι συναλλαγές αυτές είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της χρήσης 2019 ή της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020, κατά περίπτωση.

Οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της καθώς και από άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις εκείνες που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Λόγω της φύσης τους, οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές πληροφορίες αφορούν μία υποθετική κατάσταση και συνεπώς δεν αντικατοπτρίζουν την πραγματική χρηματοοικονομική κατάσταση και τα πραγματικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Ομίλου.

Οι άτυπες (pro forma) ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις δεν πρέπει να θεωρούνται ως ένδειξη των ενοποιημένων λειτουργικών αποτελεσμάτων που θα επιτύγχανε η Εταιρεία και ο Όμιλος εάν οι εν λόγω συναλλαγές είχαν διενεργηθεί την 01.01.2019, ούτε πρέπει να λαμβάνονται ως ένδειξη των αποτελεσμάτων που θα επιτύχει η Εταιρεία και ο Όμιλος στο μέλλον.

Συναλλαγές που περιλαμβάνονται στην άτυπη (pro-forma) χρηματοοικονομική πληροφόρηση

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν λαμβάνοντας υπόψιν την επίδραση από τις κάτωθι συναλλαγές, οι οποίες συμπεριλήφθηκαν σε αυτές λόγω της σημαντικότητάς τους:

- **Αύξηση με Μετρητά:** Εντός του 2020 ολοκληρώθηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας και η εξόφληση υποχρεώσεων βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης,
- **Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:** Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, που αποφασίστηκε με τη Έκτακτη Γενική Συνέλευση των Μετόχων της 20.11.2020, για την απόκτηση του 100% των μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της εταιρείας JPA και το 22,10102% δύο (2) ακινήτων ιδιοκτησίας της εταιρείας NOE A.E.. Η αύξηση πιστοποιήθηκε με την από 07.01.2021 συνεδρίαση του Δ.Σ. η οποία καταχωρήθηκε στο Γ.Ε.ΜΗ. με την υπ αριθμ, 2456438 καταχώρηση,

- **Αγορά ακινήτων:** Την απόκτηση του υπολοίπου ποσοστού 77,8988898 % των Εισφερόμενων Ακινήτων, καθώς και ενός (1) επιπλέον ακινήτου (Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος - η απόκτηση του οποίου αναμένεται να ολοκληρωθεί), από την εταιρεία NOE Α.Ε. μέσω τραπεζικού δανεισμού.

Βάση σύνταξης

Οι άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις συντάχθηκαν με βάση:

- τις δημοσιευμένες ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Χρήσης 2019
- τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020, οι οποίες έχουν δημοσιευθεί για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου

Περαιτέρω, για την κατάρτιση της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, η Εταιρεία στηρίχθηκε:

- Για την εταιρεία JPA:
 - στις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσης 2019, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από την Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της εταιρίας και ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή και έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. και εναρμόνισή τους με τα λογιστικά πρότυπα και λογιστικές αρχές της Εταιρείας.
 - στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της περιόδου 01.01-30.09.2020, οι οποίες είναι εγκεκριμένες από το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρείας και επισκοπημένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή, και οι οποίες έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α. που εφαρμόζονται στην ενδιάμεση χρηματοοικονομική αναφορά (ΔΛΠ 34) και εναρμόνισή τους με τα λογιστικά πρότυπα και λογιστικές αρχές της Εταιρείας και τη δήλωση της Διοίκησης της εταιρείας JPA ότι μέχρι 30.09.2020 δεν υπάρχει ουσιώδης μεταβολή των κονδυλίων.
- Για τις επενδύσεις στα μεμονωμένα ακίνητα:
 - Συμβόλαια ενοικίασης με μισθωτές, κατά την ημερομηνία απόκτησης τους από την Εταιρεία
 - Συμβόλαια αγοράς ακινήτων
 - Συμβάσεις δανείων για τη χρηματοδότηση της επένδυσης
 - ΕΝΦΙΑ, έξοδα και φόρος εισοδήματος επί της επένδυσης, ως εάν είχε αποκτηθεί στην αρχή της χρήσης/περιόδου

Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της χρήσης 2019, θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν των Σημειώσεων 2 και 3 αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα. Για τη σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της 9-μηνιαίας περιόδου 01.01-30.09.2020 θεωρήθηκε ότι τα επιμέρους στοιχεία που θα αποκτηθούν των Σημειώσεων 1 και 2 αποτελούν ξεχωριστή συναλλαγή το κάθε ένα.

Συνεπώς, στη βάση αυτή, οι Συναλλαγές αυτές (ήτοι Αύξηση με Μετρητά, Αύξηση με Εισφορές σε Είδος και Αγορά ακινήτων) επιφέρουν κάθε μία ξεχωριστά σημαντική μεταβολή στη συνολική κατάσταση της Εταιρείας.

Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική

Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των άτυπων (pro-forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31.12.2019. Επιπλέον, η Εταιρεία λόγω της απόκτησης του 100% των μετοχών της εταιρείας JPA, θα υιοθετήσει στις επόμενες ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις (χρήσης 2020), στις οποίες η εταιρεία JPA θα ενοποιείται με τη μέθοδο της ολικής ενοποίησης, την κατωτέρω επιπλέον λογιστική αρχή (η οποία είναι αυτή που εφαρμόζε ήδη η JPA):

Συμφωνίες Παραχώρησης

Στις Συμφωνίες Παραχώρησης Δικαιώματος παροχής υπηρεσιών του Δημοσίου σε ιδιώτη, ο Όμιλος εφαρμόζει τη ΕΔΔΠΧΑ 12 εφόσον πληρούνται οι παρακάτω δύο συνθήκες: α) ο παραχωρητής (grantor) ελέγχει ή καθορίζει ποιες υπηρεσίες θα πρέπει να παράσχει ο παραχωρησιούχος (operator), σε ποιους και σε ποια τιμή και β) ο παραχωρητής ελέγχει οποιοδήποτε σημαντικό υπόλοιπο συμφερόντων στην υποδομή στο τέλος της περιόδου της συμφωνίας παραχώρησης. Σύμφωνα με τη ΕΔΔΠΧΑ 12, τέτοιες υποδομές δεν αναγνωρίζονται στα στοιχεία ενεργητικού του παραχωρησιούχου ως ενσώματα πάγια, αλλά στα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (financial asset model) και/ή στα άυλα περιουσιακά στοιχεία ως Δικαίωμα Παραχώρησης (intangible asset model), ανάλογα με τους συμβατικά συμφωνηθέντες όρους.

Χρηματοδοτική Συμβολή Δημοσίου (Financial Asset Model) - Ο Όμιλος ως παραχωρησιούχος, αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού στο βαθμό που έχει ανεπιφύλακτο συμβατικό δικαίωμα να λάβει μετρητά ή άλλο χρηματοοικονομικό στοιχείο του ενεργητικού από τον παραχωρητή για τις υπηρεσίες κατασκευής. Στην περίπτωση των συμβάσεων παραχώρησης, ο παραχωρησιούχος έχει ένα ανεπιφύλακτο δικαίωμα να λάβει μετρητά, εάν ο παραχωρητής συμβατικά εγγυάται να καταβάλει στον παραχωρησιούχο: α) συγκεκριμένα ή καθορισμένα ποσά ή β) το έλλειμμα που μπορεί, ενδεχομένως, να προκύψει μεταξύ των ποσών που λαμβάνονται από τους χρήστες της δημόσιας υπηρεσίας και το συγκεκριμένο ή καθορισμένο ποσό που προβλέπεται από τη Σύμβαση Παραχώρησης. Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού ως αποτέλεσμα της εφαρμογής της ΕΔΔΠΧΑ 12 εμφανίζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης ως «Χρηματοδοτική Συμβολή από Δημόσιο» και αναγνωρίζονται στο αναπόσβεστο κόστος βάσει της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου αφαιρουμένων και τυχόν ζημιών απομείωσης. Το πραγματικό επιτόκιο ισούται με το μέσο σταθμικό κόστος κεφαλαίου του παραχωρησιούχου, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στη Σύμβαση Παραχώρησης.

Επιπλέον, σημειώνεται ότι η Διοίκηση της Εταιρείας αξιολόγησε την επένδυση στη θυγατρική εταιρεία JPA., ως απόκτηση περιουσιακού στοιχείου ή ομάδας περιουσιακών στοιχείων που δεν αποτελούν επιχείρηση. Σε περιπτώσεις όπως αυτή, ο αποκτών θα διαπιστώσει και θα αναγνωρίσει τα επιμέρους αναγνωρίσιμα αποκτηθέντα περιουσιακά στοιχεία και τις αναληφθείσες υποχρεώσεις. Η απόκτηση αυτή είναι εκτός πεδίου εφαρμογής του ΔΠΧΑ 3 «Συνενώσεις Επιχειρήσεων».

Β. ΑΤΥΠΗ (PRO-FORMA) ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗ

1. Ατυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 31.12.2019

Ποσά σε € χιλ. *	31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά Σημείωση 1	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος Σημείωση 2	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό Σημείωση 3	Pro- forma 31.12.2019
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.055		7.531	31.745 (β)	70.331
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)			35.421		35.421
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	3				3
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	334				334
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		4
	31.394		42.955	31.745	106.094
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις			795	2.519(γ)	3.314
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)			6.132		6.132
Λοιπές απαιτήσεις	359		22		380
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.685	(1.685) (β)	1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	417	1.236 (β)	1.551	314 (α)	3.518
	2.461	(450)	10.135	2.833	14.980
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση	30.060				30.060
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	63.915	(450)	53.090	34.578	151.133

ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ

Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	935	7.484 (α)	9.102		17.522
Υπέρ το άρτιο	19.455	2.545 (α)	10.550		32.549
Λοιπά αποθεματικά	46.087				46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(86.027)		741	1.272 (ζ)	(84.014)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής	(19.550)	10.029	20.393	1.272	12.144
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	274				274
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	(19.276)	10.029	20.393	1.272	12.418
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	1.084	13.532 (β)	28.500	30.800 (α)	73.916
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος			1.262	(47) (στ)	1.215
Υποχρεώσεις για παροχές στους εργαζόμενους	695				695
Προβλέψεις	949				949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	248				248
	2.975	13.532	29.763	30.753	77.023
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	116		744	226 (β+δ)	1.086
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	23.956	(23.755) (β)	1.452	979 (ε)	2.632
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	417	(255) (β)	738	1.348 (β+δ)	2.248
	24.489	(24.010)	2.935	2.553	5.967
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση	55.726				55.726
Σύνολο υποχρεώσεων	83.191	(10.478)	32.697	33.306	138.716
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	63.915	(450)	53.090	34.578	151.133

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

2. Άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος για τη Χρήση 2019

Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	31.12.2019	Αύξηση με Μετρητά	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό	Pro-forma 01-31.12.2019
Ποσά σε € χιλ.*		Σημείωση 1	Σημείωση 2	Σημείωση 3	
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.568		598	2.519 (γ)	4.685
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	74		2.407		2.481
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	(5.605)		(56)	(196) (β)	(5.857)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(947)				(947)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(7)				(7)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.319)		(2.312)	(119) (δ)	(3.751)
Άλλα έσοδα	214		10		224
Λειτουργικά κέρδη	(6.022)		646	2.204	(3.172)
Έσοδα από τόκους	0		2.221		2.221
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.420)		(1.863)	(979) (ε)	(4.262)
Κέρδη συνήθων εργασιών	(7.442)		1.004	1.225	(5.213)
Κέρδος από Διαγραφή υποχρεώσεων απόφασης εξυγίανσης	46.945				46.945
Κέρδη από Πώληση Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	6				6
Κέρδη & ζημιές από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	31				31
Απομείωση αξίας Χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	(44)				(44)
Κέρδη προ φόρων	39.495		1.004	1.225	41.725
Φόρος εισοδήματος	2.215		(139)	47 (στ)	2.123
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	41.710		865	1.272 (ζ)	43.847
Κέρδη χρήσης από διακοπείσες δραστηριότητες	4.403				4.403
Κέρδη χρήσης	46.113		865	1.272	48.250
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	46.113		865	1.272	48.250

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη Χρήση 2019 καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

Ιστορικά ενοποιημένα στοιχεία Ομίλου

Οι ετήσιες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για τη χρήση 2019, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α.

Επεξηγηματικές σημειώσεις χρήσης 2019

Σημείωση 1 – Αύξηση με Μετρητά:

(α) Την 09.07.2020 ολοκληρώθηκε η Αύξηση με Μετρητά, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €10.029 χιλ..

Κατόπιν της Αύξησης με Μετρητά, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €7.484 χιλ., με την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, ενώ ποσό €2.545 χιλ. πιστώθηκε στον ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας, «Διαφορά υπέρ το άρτιο».

(β) Την 04.08.2020 η Εταιρεία εξέδωσε ομολογιακό δάνειο ποσού €13.800 χιλ. από την Alpha Bank, ως ομολογιούχο, το οποίο εκταμιεύτηκε στις 10.08.2020. Περαιτέρω, την 10.08.2020 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή (i) υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23.872 χιλ. (31.12.2019: €23.485 χιλ.), (ii) εξόφληση δύο δόσεων ποσού €538 χιλ. έναντι οφειλών προς τη Eurobank (βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης) και (iii) εξόφληση ποσού €255 χιλ. έναντι οφειλών προς την TRASTOR A.E.E.A.Π. (βάσει της Συμφωνίας Εξυγίανσης – οι οποίες απεικονίζονται στο κονδύλι «Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις»). Οι ανωτέρω υποχρεώσεις αποπληρώθηκαν από κεφάλαια που προήλθαν από την Αύξηση με Μετρητά (€10.000 χιλ.), από το ομολογιακό δάνειο ανωτέρω (€12.593 χιλ.) και δεσμευμένες καταθέσεις (€1.872 χιλ. - 31.12.2019: €1.685 χιλ.). Σαν αποτέλεσμα οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν σε € 14.616 χιλ..

Σημείωση 2 - Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:

(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA της 31.12.2019

Ποσά σε € χιλ.*	JPA 31.12.2019 9 (2.1)	Προσαρμογές ς ενοποίησης (2.2)	Εισφορά JPA (A) (A)	Εισφορά Ακινήτων (B) (2.3)	Σύνολο A + B
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα				7.531 (α+β)	7.531
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	35.421		35.421		35.421
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία					
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		2
	35.424		35.424	7.531	42.955
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	197		197	598 (γ)	795
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	6.132		6.132		6.132
Λοιπές απαιτήσεις	22		22		22
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.636		1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.551		1.551		1.551

	9.537		9.537	598	10.135
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση					
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	44.961		44.961	8.130	53.090
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.736	943 (α)	5.679	3.423 (α)	9.102
Υπέρ το άρτιο		6.584 (β)	6.584	3.966 (α)	10.550
Λοιπά αποθεματικά	159	(159)			
Αποτελέσματα εις νέο	2.676	(2.461)	215	526 (ζ)	741
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών					
Μητρικής	7.571	4.907	12.478	7.915	20.393
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	7.571	4.907	12.478	7.915	20.393
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	33.469	(4.969) (γ)	28.500		28.500
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης					
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.276		1.276	(14) (δ)	1.262
	34.745	(4.969)	29.776	(14)	29.763
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	324	231 (β)	555	189 (β+δ)	744
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.622	(169) (γ)	1.452		1.452
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης					
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	699		699	39 (β)	738
	2.644	62	2.707	228	2.935
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση					
Σύνολο υποχρεώσεων	37.390	(4.907)	32.483	214	32.697
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	44.961	0	44.961	8.130	53.090

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(β) Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος επενδύσεων Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA για τη Χρήση 2019

Ποσά σε € χιλ.*	JPA 1.01- 31.12.201 9	Προσαρμ ογές ενοποίησ ης	Εισφορά JPA (Α)	Εισφορά Ακινήτων (Β)	Σύνολο Συναλλαγή ς Α + Β
	(2.1)	(2.2)		(2.3)	
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες					
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων				598(γ)	598
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	2.407		2.407		2.407
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων				(56) (β)	(56)
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού					
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων					
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(2.283)		(2.283)	(30) (δ)	(2.312)
Άλλα έσοδα	10		10		10
Λειτουργικά κέρδη	134		134	512	646
	2.517	(295)			
Έσοδα από τόκους		(δ)	2.221		2.221
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(2.159)	295 (δ)	(1.863)		(1.863)
Κέρδη συνήθων εργασιών	492		492	512	1.004
Κέρδη προ φόρων	492		492	512	1.004
Φόρος εισοδήματος	(153)		(153)	14 (ε)	(139)
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	339		339	526	865
Κέρδη χρήσης	339		339	526(ζ)	865
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	339		339	526	865

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Επεξηγηματικές σημειώσεις

(2.1) Οι χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA για τη Χρήση 2019, οι οποίες είναι ελεγμένες από ορκωτό ελεγκτή-λογιστή.

(2.2) Οι λοιπές προσαρμογές αφορούν προσαρμογές σχετιζόμενες με την εισφορά έναντι μετοχών της εταιρείας JPA, που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία PASAL καθώς και εγγραφές ενοποίησης, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων. Περιλαμβάνουν κυρίως:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 11.358.398 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €5.679 χιλ. έναντι της εισφοράς των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, μείον απαλοιφή του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής JPA για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

- (β) Διαφορά υπέρ το άρτιο €6.815 χιλ., η οποία προκύπτει από την έκδοση των Νέων Μετοχών της Εταιρείας, κατά την εισφορά των Μετοχών και Ομολογιών JPA, μείον των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 231 χιλ. (ενδεικτικό ποσό),
- (γ) απαλοιφή Ομολογιών JPA, ποσού € 5.138 χιλ. κατά την 31.12.2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων,
- (δ) απαλοιφή τόκων Ομολογιών JPA ποσού € 295 χιλ. κατά τη Χρήση 2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων.

(2.3)

(α) Οι επενδύσεις σε ακίνητα αυξάνονται κατά ποσό €7.531 χιλ., λόγω της εισφοράς ποσοστού 22,10102% των Εισφερόμενων Ακινήτων, στο πλαίσιο της Αύξησης με Εισφορές σε Είδος. Έναντι της εισφοράς μεριδίου των Εισφερόμενων Ακινήτων από την NOE A.E. εκδίδονται και διατίθενται από την Εταιρεία 6.846.505 Νέες Μετοχές με τιμή διάθεσης €1,10 και ονομαστική αξία €0,50. Κατά συνέπεια, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξάνεται κατά ποσό €3.423 χιλ., ενώ η διαφορά μεταξύ του μετοχικού κεφαλαίου και της αξίας αποτίμησης του εισφερόμενου μεριδίου των Ακινήτων καταχωρείται στο κονδύλι «Διαφορά υπέρ το άρτιο» € 4.108 χιλ. μείον εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 142 χιλ..

Ως προς την ενσωμάτωση του μεριδίου των Εισφερόμενων Ακινήτων, διενεργήθηκαν επιπλέον ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22,10102% στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού € 34.329 χιλ. Αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31 Δεκεμβρίου 2019 όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή. Καταχώρηση της αναλογίας του 22,10102%, στη μεταβολής της εύλογης αξίας στην Κατάσταση αποτελεσμάτων ποσού €(56) χιλ.

(γ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22,10102% εσόδου από τα συνολικά ετήσια έσοδα μίσθωσης των Εισφερόμενων Ακινήτων, όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού €2.707 χιλ., καθώς και αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές

(δ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 22, 10102% των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού €30 χιλ.

(ε) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης για τα ανωτέρω ακίνητα ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο όπως της μητρικής εταιρείας για τη Χρήση 2019

(ζ) Αναγνώριση ποσοστού κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των Εισφερόμενων Ακινήτων

- Σημείωση 3 - Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό:

(α) Η επένδυση σε ακίνητα ποσού € 31.745 χιλ., αφορά την αγορά του υπολειπόμενου ποσοστού 77,89898% των Εισφερόμενων Ακινήτων και ενός ακινήτου (Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος), που χρηματοδοτείται με τραπεζικό δανεισμό ποσού €30.800 χιλ.. Η αγορά του τρίτου ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί το προσεχές χρονικό διάστημα. Το ποσό που απομένει στο ταμείο θα χρησιμοποιηθεί για μελλοντική εξόφληση των υποχρεώσεων που προέκυψαν από το κόστος αγοράς των ακινήτων.

Κατά την 31.12.2019 ο Όμιλος διενήργησε επιπλέον, τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση, της αναλογίας του 77,89898% της αγοράς των δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού €34.329 χιλ. και €5.199 χιλ. αντίστοιχα. Αναπροσαρμογή της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων την 31.12.2019, όπως αυτή προκύπτει από αποτιμήσεις ανεξάρτητου εκτιμητή. Καταχώρηση της αναλογίας του 77,89898%, στη μεταβολής της εύλογης αξίας στην Κατάσταση αποτελεσμάτων ποσού € (196) χιλ.

(γ) Αναγνώριση της αναλογίας του ποσοστού 77,89898% του εσόδου από τα συνολικά ετήσια έσοδα μίσθωσης των Εισφερόμενων Ακινήτων, και των εσόδων από το Ακίνητο Γ στη θέση Ήμερος Τόπος, όπως

αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 2.519 χιλ., και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές

(δ) Αναγνώριση των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € (119) χιλ. των ανωτέρω ακινήτων

(ε) Αναγνώριση των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό ποσού € (979) χιλ.

(στ) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης για τα ανωτέρω ακίνητα, ως εάν αυτά φορολογούνταν με το ίδιο φορολογικό πλαίσιο όπως της μητρικής εταιρείας για τη Χρήση 2019

(ζ) Αναγνώριση των κερδών χρήσης από την εκμετάλλευση των ακινήτων

Η κίνηση των Επενδύσεων σε ακίνητα της 31.12.2019 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες (pro-forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένο επίπεδο, έχει ως εξής:

Άτυπες (pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 31.12.2019	
Ποσά σε € χιλ.*	31.12.2019
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	77.509
Επιστροφή ακινήτου σε ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ	(6.300)
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση	(32.554)
Μεταφορά σε στοιχεία Ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	(15)
Διάθεση ακινήτων σε Εθνική Τράπεζα	(1.980)
Μεταβολές εύλογης αξίας	(5.605)
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2019 - Δημοσιευμένες οικονομικές καταστάσεις	31.055
Άτυπες (pro-forma) προσαρμογές:	
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	38.017
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.511
Μεταβολές εύλογης αξίας	(252)
ΣΥΝΟΛΑ 31.12.2019 (pro-forma)	70.331

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

3. Άτυπη (Pro-Forma) Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης της 30.09.2020

Ποσά σε € χιλ.*	30.09.2020	Αύξηση με	Αγορά νέων	Pro-Forma 30.09.2020
		Εισφορές σε Είδος Σημείωση 1	ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό Σημείωση 2	
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.770	7.531	31.745 (α+β)	71.046
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)		33.945		33.945
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	67			67
Δικαιώματα χρήσης παγίων	99			99
Άυλα πάγια	18			18
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα υπό κατασκευή	1.500			1.500
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	1.482			1.482

Λοιπές απαιτήσεις	6	2		9
	34.943	41.479	31.745	108.166
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις		1.092	4.408(γ)	5.500
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)		6.157		6.157
Λοιπές απαιτήσεις	113	8		120
Δεσμευμένες καταθέσεις	601	1.636		2.237
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	337	1.670	314 (α)	2.321
	1.051	10.562	4.722	16.335
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	35.994	52.040	36.467	124.501
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ				
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής				
Μετοχικό Κεφάλαιο	8.419	9.102		17.522
Υπέρ το άρτιο	21.919	10.550		32.469
Λοιπά αποθεματικά	46.087			46.087
Αποτελέσματα εις νέο	(58.455)	749	2.340 (δ)	(55.366)
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής	17.970	20.401	2.340	40.711
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	277			277
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	18.247	20.401	2.340	40.988
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ				
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	14.334	27.895	30.800 9 (α)	73.029
Μακροπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	74			74
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος		1.192	(47) (ε)	1.145
Προβλέψεις	949			949
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	250			250
	15.607	29.087	30.753	75.447
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Προμηθευτές	97	536	313 (β+η)	947
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.649	1.272	1.713 (στ)	4.634
Βραχυπρόθεσμη Υποχρέωση μίσθωσης	41			41
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	351	745	1.348 (β)	2.444
	2.139	2.553	3.374	8.066
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση				
Σύνολο υποχρεώσεων	17.746	31.640	34.127	83.513
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	35.994	52.040	36.467	124.501

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

4. Άτυπη (pro-forma) ενοποιημένη Κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την ενδιάμεση περίοδο 01.01 – 30.09.2020

Ποσά σε € χιλ.*	01.01- 30.09.2020	Αύξηση με Εισφορές σε Είδος Σημείωση 1	Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό Σημείωση 2	Pro Forma 01.01 - 30.09.2020
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.156	449	1.889 (ζ)	3.494
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10	1.132		1.142
Αποτελέσματα από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	715	0		715
Αμοιβές και έξοδα προσωπικού	(208)			(208)
Αποσβέσεις ενσώματων και άυλων παγίων	(57)			(57)
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(527)	(1.063)	(87) (η)	(1.677)
Άλλα έσοδα	20	0		20
Λειτουργικά κέρδη	1.110	518	1.802	3.430
Έσοδα από τόκους	0	335		335
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(384)	(915)	(734) (θ)	(2.033)
Κέρδη συνήθων εργασιών	726	(62)	1.068	1.732
Κέρδη & ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150			150
Κέρδη προ φόρων	876	(62)	1.068	1.882
Φόρος εισοδήματος	1.147	70		1.218
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.024	8	1.068	3.100
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318)			(318)
Κέρδη Περιόδου	1.705	8	1.068	2.782
Κέρδη περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	25.870			25.870
Συνολικά Κέρδη περιόδου	27.575	8	1.068	28.651
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης	0			
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	27.575	8	1.068	28.651

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Οι ακόλουθες σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της άτυπης (pro-forma) χρηματοοικονομικής πληροφόρησης για τη την ενδιάμεση περίοδο 01.01 – 30.09.2020, καθώς αποτελούν επεξηγήσεις επί των άτυπων (pro-forma) χρηματοοικονομικών πληροφοριών και των προσαρμογών τους:

Ιστορικά Ενοποιημένα Στοιχεία Ομίλου PASAI

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 01.01 – 30.09.2020, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Δ.Π.Χ.Α..

Επεξηγηματικές σημειώσεις περιόδου 01.01 -30.09.2020

Σημείωση 1 - Αύξηση με Εισφορές σε Είδος:

(α) Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA την 30.09.2020

Ποσά σε € χιλ.*	JPA 30.09.2020 (1.1)	Προσαρμογές ς ενοποίησης (1.2)	Εισφορά JPA (A)	Εισφορά Ακινήτων (B) (1.3)	Σύνολο A + B
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ					
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Επενδύσεις σε ακίνητα				7.531(α+β)	7.531
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	33.945		33.945		33.945
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	0		0		0
Λοιπές απαιτήσεις	2		2		2
	33.948		33.948	7.531	41.479
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία					
Εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις	45		45	1.047(γ)	1.092
Χρηματοδοτική συμβολή από Δημόσιο (ΕΔΔΠΧΑ 12)	6.157		6.157		6.157
Λοιπές απαιτήσεις	8		8		8
Δεσμευμένες καταθέσεις	1.636		1.636		1.636
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	1.670		1.670		1.670
	9.515		9.515	1.047	10.562
Στοιχεία του ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση					
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	43.462		43.462	8.578	52.040
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ					
Κεφάλαιο και αποθεματικά αποδιδόμενα στους ιδιοκτήτες της μητρικής					
Μετοχικό Κεφάλαιο	4.736	943 (α)	5.679	3.423(α)	9.102
Υπέρ το άρτιο		6.584(β)	6.584	3.966(α)	10.550
Λοιπά αποθεματικά	159	(159)			
Αποτελέσματα εις νέο	2.260	(2.461)	(201)	950 (δ)	749
Ίδια Κεφάλαια ιδιοκτητών Μητρικής	7.155	4.907	12.061	8.339	20.401
Μη ελέγχουσες συμμετοχές					
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων	7.155	4.907	12.061	8.339	20.401
ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ					
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμα Δάνεια	32.864	(4.970) (γ)	27.895	0	27.895
Αναβαλλόμενος φόρος εισοδήματος	1.206		1.206	(14) (ε)	1.192
	34.070	(4.970)	29.100	(14)	29.087

Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις					
Προμηθευτές	91	231 (β)	322	213 (β+ζ)	536
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	1.441	(168) (γ)	1.272		1.272
Λοιπές βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις	706		706	39(β)	745
	2.237	63	2.300	252	2.553
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία του ενεργητικού προς πώληση					
Σύνολο υποχρεώσεων	36.307	(4.907)	31.401	239	31.640
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων και Υποχρεώσεων	43.462		43.462	8.578	52.040

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

Κατάσταση Συνολικού Εισοδήματος Εισφερόμενων Ακινήτων και JPA για την περίοδο 01.01-30.09.2020

Ποσά σε € χιλ.*	JPA 01.01- 30.09.2020	Προσαρμογές ενοποίησης	Εισφορά JPA (A)	Εισφορά Ακινήτων (B)	Σύνολο A + B
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	0				
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων				449(στ)	449
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	1.132		1.132		1.132
Λοιπά λειτουργικά έξοδα	(1.038)		(1.038)	(25) (ζ)	(1.063)
Λειτουργικά κέρδη	94		94	424	518
Έσοδα από τόκους	483	(148) (δ)	335		335
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(1.063)	148 (δ)	(915)		(915)
Κέρδη συνήθων εργασιών	(486)		(486)	424	(62)
Κέρδη προ φόρων	(486)		(486)	424	(62)
Φόρος εισοδήματος	70		70		70
Κέρδη χρήσης από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(416)		(416)	424	8
Κέρδη χρήσης	(416)		(416)	424	8
Λοιπά συνολικά έσοδα χρήσης					
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα χρήσης	(416)		(416)	424	8

* Τυχόν διαφορές στους πίνακες οφείλονται σε στρογγυλοποιήσεις.

(1.1) Οι Χρηματοοικονομικές πληροφορίες προέρχονται από τις επισκοπημένες από ορκωτό ελεγκτή Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις της εταιρείας JPA της 30.06.2020, και τη δήλωση της διοίκησης της εταιρείας, ότι δεν υπάρχουν ουσιώδεις μεταβολές μέχρι την 30.09.2020.

(1.2) Οι προσαρμογές αφορούν προσαρμογές σχετιζόμενες με την εισφορά έναντι μετοχών της εταιρείας JPA που επηρεάζουν τη μητρική εταιρεία PASAL καθώς και εγγραφές ενοποίησής τους, για σκοπούς ενοποιημένων pro forma οικονομικών καταστάσεων. Περιλαμβάνουν:

(α) Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με έκδοση 11.358.398 νέων μετοχών με ονομαστική τιμή €0,50 ευρώ, ήτοι κατά €5.679 χιλ. έναντι της εισφοράς των Μετοχών JPA και των Ομολογιών JPA, μείον

απαλοιφή του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής JPA για σκοπούς ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων,

(β) Διαφορά υπέρ το άρτιο €6.815 χιλ., η οποία προκύπτει από την έκδοση των Νέων Μετοχών της Εταιρείας, κατά την εισφορά των Μετοχών και Ομολογιών JPA, μείον των εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 231 χιλ. (ενδεικτικό ποσό),

(γ) απαλοιφή Ομολογιών JPA, ποσού € 5.138 χιλ. κατά την 31.12.2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων,

(δ) απαλοιφή τόκων Ομολογιών JPA ποσού € 295 χιλ. κατά τη Χρήση 2019, για σκοπούς ενοποιημένων άτυπων (pro-forma) οικονομικών καταστάσεων

(1.3.) (α) Η επένδυση σε ακίνητα ποσού €7.531 χιλ. αφορά το 22,10102% από τη εισφορά σε είδος δύο ακινήτων που θα χρηματοδοτηθεί από την έκδοση 6.846.505 νέων μετοχών με τιμή διάθεσης 1,10 ευρώ με αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της μητρικής εταιρείας PASAL κατά €3.423.252,50 και Διαφορά υπέρ το άρτιο €4.107.902,90 μείον εξόδων αύξησης μετοχικού κεφαλαίου ποσού € 141.853,62.

Ο Όμιλος διενήργησε τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση της αναλογίας του 22, 10102% στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού € 34.329 χιλ.

(γ) Αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων της περιόδου και της προηγούμενης χρήσης .

(δ) Αναγνώριση των κερδών περιόδου και προηγούμενης χρήσης

(ε) Αναγνώριση της φορολογικής υποχρέωσης προηγούμενης χρήσης

(στ) Αναγνώριση της αναλογίας του 22, 10102% εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 2.031 χιλ. (ζ) Αναγνώριση της αναλογίας του 22, 10102 % των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € 25 χιλ.

Σημείωση 2 - Αγορά νέων ακινήτων με τραπεζικό δανεισμό

(α) Η Επένδυση σε ακίνητα ποσού € 31.744 χιλ., αφορά το 77,89898% της αγοράς δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, που θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό ποσού 30.800 χιλ. Η αγορά του τρίτου ακινήτου αναμένεται να ολοκληρωθεί το προσεχές χρονικό διάστημα.

Κατά την 30.09.2020 ο Όμιλος διενήργησε κυρίως τις ακόλουθες προσαρμογές:

(β) Αναγνώριση, της αναλογίας του 77,89898% της αγοράς των δύο ακινήτων και το 100% ενός ακινήτου, στο κόστος κτήσης των εν λόγω ακινήτων και των κεφαλαιουχικών εξόδων κτήσης των ακινήτων συνολικού ποσού συνολικού ποσού

€ 34.329 χιλ. και 5.199 χιλ. αντίστοιχα

(γ) Αναγνώριση αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων της περιόδου και της προηγούμενης χρήσης .

(δ) Αναγνώριση των κερδών περιόδου και προηγούμενης χρήσης

(ε) Αναγνώριση των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό περιόδου και προηγούμενης χρήσης

στ) Αναγνώριση της αναλογίας εσόδου από ενοίκια και των αντίστοιχων απαιτήσεων από μισθωτές όπως αυτά απορρέουν από τις υφιστάμενες εν ενεργεία συμβάσεις μίσθωσης των εν λόγω ακινήτων συνολικού ποσού € 1.889 χιλ.

ζ) Αναγνώριση των φορολογικών υποχρεώσεων (ΕΝΦΙΑ) και λοιπών εξόδων ακινήτων ποσού € (87)χιλ. των ανωτέρω ακινήτων

(η) των τραπεζικών εξόδων - τόκων που θα προέρχονταν από τον εν λόγω δανεισμό ποσού € (734) χιλ.

Η κίνηση των επενδύσεων σε ακίνητα της 30.09.2020 όπως θα διαμορφώνονταν από τις άτυπες (pro forma) χρηματοοικονομικές καταστάσεις σε ενοποιημένο επίπεδο, έχει ως εξής:

Άτυπες (pro forma) Επενδύσεις σε ακίνητα 30.09.2020	
	30.09.2020
Υπόλοιπο έναρξης χρήσης	31.055
Μεταβολές εύλογης αξίας	715
ΣΥΝΟΛΑ 30.09.2020 - Δημοσιευμένες Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις	31.770
Άτυπες (pro forma) προσαρμογές:	
Αγορές/Προσθήκες επενδυτικών ακινήτων	38.017
Κεφαλαιουχικά έξοδα για επενδύσεις σε ακίνητα	1.511
Μεταβολές εύλογης αξίας	(252)
ΣΥΝΟΛΑ 30.09.2020	71.046

Αθήνα 25.02. 2021

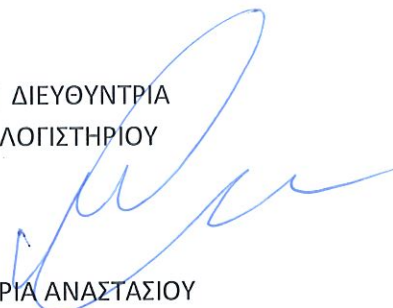
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ



ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ

Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898

Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ



ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ

Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999

Α.Μ. Αδείας Ο .Ε.Ε. Α / 16009

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο

«Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων», που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129».

Εξετάσαμε τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «PASAL ΑΕ») και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος»).

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019, την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την χρήση που έληξε την 31η Δεκεμβρίου 2019, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Απλοποιημένου Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το «Ενημερωτικό Δελτίο») που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για την εξόφληση των υποχρεώσεων από τη συμφωνία Εξυγίανσης, την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για επενδύσεις σε ακίνητα και σε εταιρεία καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα με τραπεζικό δανεισμό, εντός της χρήσης 2020, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της («ο Όμιλος») κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης χρήσης. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Γενικά» των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη χρήση που έληξε την 31^η Δεκεμβρίου 2019.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro -Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του

Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Pro-Forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνώμων επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να εξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχτηκε για σκοπούς της εξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 31η Δεκεμβρίου 2019 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση έχει εξαχθεί σωστά
- Εκτίμηση κατά πόσο για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / **«Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική»**

- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές Pro-forma προσαρμογές απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές, και
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.

Οι διαδικασίες επιλέγηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία, και τη λογιστική πολιτική που ήδη εφαρμόζε η JPA και θα υιοθετήσει ο Όμιλος κατά την ενοποίηση της JPA, όσο και με τις απαιτήσεις Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής «ΣΔΠΔΕ») που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021

Γρηγόριος Παππάς

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

Α.Μ. ΣΟΕΛ 125»

Έκθεση Διασφάλισης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-Forma) ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών της PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων για την περίοδο που έληξε την 30^η Σεπτεμβρίου 2020 που περιλαμβάνονται σε ενημερωτικό δελτίο

«Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων»

Έκθεση διασφάλισης επί των καταρτισμένων Άτυπων (Pro-forma) ενοποιημένων Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο, του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129, της Εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων», που διενεργήθηκε σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο».

Εξετάσαμε τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες της εταιρείας «PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων» (εφεξής η «Εταιρεία» ή «PASAL ΑΕ») και των θυγατρικών της (εφεξής ο «Όμιλος»).

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες αποτελούνται από την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020, την Pro-forma ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020, και τις σχετικές σημειώσεις όπως παρατίθενται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Απλοποιημένου Ενημερωτικού Δελτίου του άρθρου 14 του Κανονισμού (ΕΕ) 2017/1129 (το «Ενημερωτικό Δελτίο») που εκδόθηκε από την Εταιρεία, στο πλαίσιο της αύξησης του μετοχικού της κεφαλαίου. Τα εφαρμοζόμενα κριτήρια βάσει των οποίων η Εταιρεία έχει καταρτίσει τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες περιγράφονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου σύμφωνα με το Παράρτημα 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Οι Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου για να επεξηγήσουν την επίπτωση της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας για επενδύσεις σε ακίνητα και σε εταιρεία καθώς και τις επενδύσεις σε ακίνητα με τραπεζικό δανεισμό, εντός της χρήσης 2020, όπως αυτές αναφέρονται στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου επί της χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και των θυγατρικών της («ο Όμιλος») κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης της Εταιρείας για τη περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020, ως εάν το οι συναλλαγές να είχαν λάβει χώρα από την έναρξη της συγκεκριμένης περιόδου. Τα αναφερόμενα γεγονότα που θα επηρέαζαν τις ιστορικές χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Γενικά» των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ως μέρος αυτής της διαδικασίας, οι πληροφορίες σχετικά με τη χρηματοοικονομική θέση και τη χρηματοοικονομική επίδοση του Ομίλου έχουν αντληθεί από τις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ή άλλα αξιόπιστα στοιχεία στις περιπτώσεις που δεν υπάρχουν χρηματοοικονομικές καταστάσεις για πληροφορίες που έχουν χρησιμοποιηθεί για τη περίοδο που έληξε την 30η Σεπτεμβρίου 2020.

Ευθύνη της Διοίκησης της Εταιρείας για τις Pro-Forma ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Πληροφορίες

Η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση των Pro-Forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Ευθύνη του Ελεγκτή

Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε γνώμη σχετικά με το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί από κάθε ουσιώδη άποψη από τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου, βάσει των προβλεπόμενων του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» και εάν η βάση αυτή είναι συνεπής με τις λογιστικές αρχές του Ομίλου.

Διενεργήσαμε την εργασία ανάθεσης σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Διασφάλισης (ΔΠΑΔ) 3420, «Αναθέσεις Διασφάλισης για Έκδοση Έκθεσης επί της Κατάρτισης Pro-Forma Χρηματοοικονομικών Πληροφοριών που Περιλαμβάνονται σε Ενημερωτικό Δελτίο», το οποίο έχει εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Ελέγχου και Διασφάλισης. Το πρότυπο απαιτεί από τον ελεγκτή να συμμορφώνεται με απαιτήσεις δεοντολογίας και να σχεδιάζει και διενεργεί διαδικασίες για την απόκτηση εύλογης διασφάλισης σχετικά με το εάν η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταρτίσει, από κάθε ουσιώδη άποψη, τις Pro-Forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες βάσει του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει και όπως περιγράφονται αναλυτικά στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες».

Για σκοπούς αυτής της εργασίας ανάθεσης, δεν φέρουμε ευθύνη για επικαιροποίηση ή επανέκδοση οποιωνδήποτε εκθέσεων ή γνωμών επί οποιωνδήποτε ιστορικών χρηματοοικονομικών πληροφοριών ή μέρος αυτών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών, ούτε έχουμε διενεργήσει στα πλαίσια αυτής της ανάθεσης, έλεγχο ή επισκόπηση των χρηματοοικονομικών πληροφοριών που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Ο σκοπός των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών που περιλαμβάνονται στο Ενημερωτικό Δελτίο είναι μόνο για να επεξηγήσει την επίπτωση ενός σημαντικού γεγονότος ή συναλλαγής επί των μη προσαρμοσμένων.

χρηματοοικονομικών πληροφοριών της Εταιρείας και του Ομίλου, ως εάν το γεγονός να είχε συμβεί ή η συναλλαγή να είχε αναληφθεί σε προγενέστερη ημερομηνία που επιλέχθηκε για σκοπούς της επεξήγησης. Συνεπώς, δεν παρέχουμε οποιαδήποτε διασφάλιση ότι το πραγματικό αποτέλεσμα των συναλλαγών κατά την 30η Σεπτεμβρίου 2020 θα ήταν όπως παρουσιάζεται.

Μια ανάθεση εύλογης διασφάλισης για έκδοση έκθεσης ως προς το εάν οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοζόμενων κριτηρίων συνεπάγεται την εκτέλεση διαδικασιών όπως:

- Συζητήσεις με τη Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου σχετικά με τη διαδικασία που ακολουθήθηκε για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Εκτίμηση κατά πόσο η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε κατάλληλη πρωτογενή πληροφόρηση για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών
- Επιβεβαίωση ότι η πρωτογενής πληροφόρηση έχει εξαχθεί σωστά

- Εκτίμηση κατά πόσο για την ετοιμασία των Pro-forma χρηματοοικονομικών πληροφοριών η Διοίκηση της Εταιρείας και του Ομίλου χρησιμοποίησε τις λογιστικές πολιτικές, όπως αυτές αναφέρονται στην Ενότητα Α. Εισαγωγή / **«Βάση ενοποίησης / Λογιστικές αρχές και πολιτική»**
- Επιβεβαίωση της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών που περιλαμβάνονται στους πίνακες με τις Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες
- Εκτίμηση κατά πόσο οι σχετικές Pro-forma προσαρμογές απορρέουν από τα εφαρμοστέα κριτήρια που αναφέρθηκαν και προκύπτουν από αξιόπιστες πηγές, και
- Εκτίμηση κατά πόσο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες αντανακλούν την ορθή εφαρμογή των εν λόγω προσαρμογών στις μη προσαρμοσμένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες.
- Οι διαδικασίες επιλέχθηκαν με βάση την κρίση του ελεγκτή, λαμβάνοντας υπόψη την κατανόησή του για τη φύση του Ομίλου, το γεγονός ή τη συναλλαγή αναφορικά με το οποίο οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί, καθώς και άλλες σχετικές περιστάσεις της ανάθεσης.

Η εργασία μας επίσης περιλαμβάνει αξιολόγηση της συνολικής παρουσίασης των Pro-forma ενοποιημένων χρηματοοικονομικών πληροφοριών.

Πιστεύουμε ότι τα τεκμήρια που έχουμε συγκεντρώσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να παρέχουν βάση για τη γνώμη μας.

Γνώμη

Κατά τη γνώμη μας, οι Pro-forma ενοποιημένες χρηματοοικονομικές πληροφορίες έχουν καταρτισθεί κατάλληλα, από κάθε ουσιώδη άποψη, βάσει των εφαρμοστέων κριτηρίων που δηλώθηκαν στην ενότητα «Άτυπες Pro-forma χρηματοοικονομικές πληροφορίες» του Ενημερωτικού Δελτίου και η βάση αυτή είναι σύμφωνη τόσο με τις λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζει η Εταιρεία, και τη λογιστική πολιτική που ήδη εφαρμόζει η JPA και θα υιοθετήσει ο Όμιλος κατά την ενοποίηση της JPA, όσο και με τις απαιτήσεις του Παραρτήματος 20 του κατ' εξουσιοδότηση Κανονισμού (ΕΕ) 980/2019 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως ισχύει.

Έκθεση επί άλλων νομικών και κανονιστικών απαιτήσεων

Στο πλαίσιο αυτής της ανάθεσης έχουμε παραμείνει ανεξάρτητοι από την Εταιρεία και τον Όμιλο σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Ελεγκτές του Συμβουλίου Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας Ελεγκτών (εφεξής «ΣΔΠΔΕ») που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία καθώς και τις απαιτήσεις δεοντολογίας των Ν. 4449/2017 και του Κανονισμού ΕΕ 537/2014 που σχετίζονται με τον έλεγχο των εταιρικών και ενοποιημένων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στην Ελλάδα. Έχουμε εκπληρώσει τις δεοντολογικές μας υποχρεώσεις σύμφωνα με Ν.4449/2017, τον Κανονισμό ΕΕ 537/2014 και τις απαιτήσεις του κώδικα ΣΔΠΕ.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021

Γρηγόριος Παππάς

Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής

A.M. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.

Μέλος Δικτύου Crowe Global

Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα

A.M. ΣΟΕΛ 125»