



ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

περιόδου
(1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2020)

Σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

(ΔΛΠ 34)

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020, δημοσιεύονται για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας με Εισφορές σε Είδος, σύμφωνα με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	ΣΕΛΙΔΑ
Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή	3
I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	4
II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	5
IV. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	6
V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ	7
ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ	8
1. Γενικές πληροφορίες	8
2. Δομή του Ομίλου	8
3. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος	9
4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων	10
5. Πληροφόρηση κατά τομέα	11
6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων	13
6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα	13
6.2 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα υπό κατασκευή	14
6.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	14
6.4 Λοιπές απαιτήσεις	15
6.5 Μετοχικό Κεφάλαιο	15
6.6 Δάνεια	16
6.7 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	16
6.8 Προβλέψεις	17
6.9 Φόροι Εισοδήματος	17
6.10 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα	18
6.11 Δεσμεύσεις και Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και απαιτήσεις	18
6.12 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων	19



Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

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

Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Εισαγωγή

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας «**PASAL Ανώνυμος Εταιρία Αναπτύξεως Ακινήτων**», της 30^{ης} Σεπτεμβρίου 2020 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εννεάμηνης περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρησης.

Η διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 “Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας”. Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαδώς μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίδει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Αθήνα, 25 Φεβρουαρίου 2021

ΓΡΗΓΟΡΙΟΣ ΕΜ. ΠΑΠΠΑΣ
Ορκωτός Ελεγκτής Λογιστής
Α.Μ. ΣΟΕΛ 25201

ΣΟΛ Α.Ε.
Μέλος Δικτύου Crowe Global
Φωκ. Νέγρη 3, 112 57 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 125

I. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ

	Σημ.	Ομιλος		Εταιρεία	
		30.09.2020	31.12.2019	30.09.2020	31.12.2019
Περιουσιακά στοιχεία					
Μη κυκλοφορούντα					
Επενδύσεις σε ακίνητα	6.1	31.770.000,00	31.055.000,00	26.380.000,00	26.310.000,00
Ενσώματα πάγια		67.425,63	2.773,00	67.425,63	2.773,00
Δικαιώματα χρήσης παγίων		99.222,69	0,00	99.222,69	0,00
Άυλα πάγια		17.847,46	0,14	17.847,46	0,14
Επενδύσεις σε θυγατρικές		0,00	0,00	35.725,10	25.001,00
Προκαταβολές αγοράς ακινήτων	6.2	1.500.000,00	0,00	1.500.000,00	0,00
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις	6.3	1.481.615,67	334.300,79	1.701.999,97	403.091,65
Λοιπές απαιτήσεις		6.495,20	2.140,20	6.495,20	2.140,20
Σύνολο		34.942.606,65	31.394.214,13	29.808.716,05	26.743.005,99
Κυκλοφορούντα					
Λοιπές απαιτήσεις	6.4	112.529,48	358.675,60	2.035.873,13	2.275.018,99
Δεσμευμένες καταθέσεις		601.120,71	1.685.466,88	601.120,71	1.685.466,88
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα		337.352,09	417.307,53	336.561,18	416.517,62
Σύνολο		1.051.002,28	2.461.450,01	2.973.555,02	4.377.003,49
Στοιχεία Ενεργητικού κατεχόμενα προς πώληση		0,00	30.059.537,27	0,00	974.630,00
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		35.993.608,93	63.915.201,41	32.782.271,07	32.094.639,48
Καθαρή θέση					
Αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής					
Μετοχικό κεφάλαιο	6.5	8.419.464,00	935.496,00	8.419.464,00	935.496,00
Υπέρ το άρτιο		21.918.982,10	19.455.253,94	21.945.063,01	19.481.334,85
Λοιπά αποθεματικά		46.086.649,76	46.086.649,76	44.960.651,32	44.960.651,32
Αποτελέσματα εις νέο		(58.455.017,58)	(86.027.062,76)	(60.176.586,68)	(61.728.118,00)
Σύνολο		17.970.078,28	(19.549.663,06)	15.148.591,65	3.649.364,17
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο		277.131,79	274.039,97		0,00
Σύνολο καθαρής θέσης		18.247.210,07	(19.275.623,09)	15.148.591,65	3.649.364,17
Υποχρεώσεις					
Μακροπρόθεσμες					
Μακροπρόθεσμα δάνεια	6.6	14.334.000,00	1.083.599,17	14.334.000,00	1.083.599,17
Υποχρεώσεις μισθώσεων		74.260,39	0,00	74.260,39	0,00
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	6.7	0,00	695.000,00	0,00	695.000,00
Προβλέψεις	6.8	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26
Λοιπές υποχρεώσεις		250.219,90	247.988,00	250.219,90	247.988,00
Σύνολο		15.607.058,55	2.975.165,43	15.507.058,55	2.875.165,43
Βραχυπρόθεσμες					
Προμηθευτές		97.471,48	115.894,54	97.471,48	115.894,54
Βραχυπρόθεσμα δάνεια	6.6	1.649.346,43	23.956.327,41	1.649.346,43	23.956.327,41
Υποχρεώσεις μισθώσεων		41.071,71	0,00	41.071,71	0,00
Λοιπές υποχρεώσεις		351.450,69	417.194,30	338.731,25	407.736,28
Σύνολο		2.139.340,31	24.489.416,25	2.126.620,87	24.479.958,23
Υποχρεώσεις σχετιζόμενες με στοιχεία προσωριζόμενα προς πώληση		0,00	55.726.242,82	0,00	1.090.151,65
Σύνολο υποχρεώσεων		17.746.398,86	83.190.824,50	17.633.679,42	28.445.275,31
Σύνολο καθαρής θέσης και υποχρεώσεων		35.993.608,93	63.915.201,41	32.782.271,07	32.094.639,48

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

II. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΟΥ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019	01.01- 30.09.2020	01.01- 30.09.2019
Έσοδα μίσθωσης επενδυτικών ακινήτων	1.156.025,07	1.114.483,22	1.156.025,07	1.173.838,05
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	9.627,29	72.754,74	9.627,29	72.754,74
Αποτέλεσμα επιμέτρησης στην εύλογη αξία επενδυτικών ακινήτων	715.000,00	0,00	70.000,00	0,00
Παροχές σε εργαζομένους	(207.641,48)	(241.028,48)	(207.641,48)	(241.028,48)
Αποσβέσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	(56.966,19)	(6.879,09)	(56.966,19)	(6.879,09)
Λοιπά έξοδα	(526.633,81)	(346.201,42)	(505.648,03)	(398.563,18)
Λοιπά έσοδα	20.386,88	270.099,91	20.386,88	270.099,91
Λειτουργικό κέρδος	1.109.797,76	863.228,88	485.783,54	870.221,95
Έξοδα από τόκους / Λοιπά	(383.689,65)	(1.076.494,76)	(383.689,65)	(1.076.478,73)
Κέρδος/ζημία από συνήθεις δραστηριότητες	726.108,11	(213.265,88)	102.093,89	(206.256,78)
Κέρδη/ζημίες από πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	0,00	5.639,38	0,00	1.496,27
Κέρδη /ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	6.1 150.160,11	31.132,06	150.529,11	31.132,06
Κέρδος/ζημία προ φόρου	876.268,22	(176.494,44)	252.623,00	(173.628,45)
Φόρος εισοδήματος	6.9 1.147.314,88	(273.683,55)	1.298.908,32	(261.798,14)
Κέρδος/ζημία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.023.583,10	(450.177,99)	1.551.531,32	(435.426,59)
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	(318.207,40)	8.403.983,23		
Κέρδη περιόδου	1.705.375,70	7.953.805,24		
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες	25.869.761,30			
Καθαρό κέρδος/ζημία περιόδου	27.575.137,00	7.953.805,24	1.551.531,32	(435.426,59)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Ποσά που δεν αναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων				
Κέρδος χρηματοοικονομικών στοιχείων από επιμέτρηση στην εύλογη αξία	0,00	3.456,64	0,00	622,48
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα	27.575.137,00	7.957.261,88	1.551.531,32	(434.804,11)
Τα καθαρά κέρδη/ζημίες περιόδου αποδίδονται:				
Ιδιοκτήτες μητρικής				
Κέρδος/(ζημία) Περιόδου	1.702.283,88	(449.098,72)	1.551.531,32	(435.426,59)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες	25.869.761,30	8.403.983,23	0,00	0,00
Σύνολο	27.572.045,18	7.954.884,51	1.551.531,32	(435.426,59)
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο				
Κέρδος/(ζημία) Περιόδου	3.091,82	(1.079,27)	0,00	0,00
Σύνολο	3.091,82	(1.079,27)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο	27.575.137,0	7.953.805,24	1.551.531,32	(435.426,59)
Τα συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου αποδίδονται:				
Ιδιοκτήτες μητρικής				
Κέρδος/(ζημία) Περιόδου	1.702.283,88	(445.959,79)	1.551.531,32	(434.804,11)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες	25.869.761,30	8.403.983,23	0,00	0,00
Σύνολο	27.572.045,18	7.958.023,44	1.551.531,32	(434.804,11)
Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο				
Κέρδος/(ζημία) Περιόδου	3.091,82	(761,56)	0,00	0,00
Σύνολο	3.091,82	(761,56)	0,00	0,00
Γενικό σύνολο	27.575.137,00	7.957.261,88	1.551.531,32	(434.804,11)
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή ιδιοκτητών μητρικής				
Από Κέρδος/(ζημία) Περιόδου	0,3540	-0,0934	0,3227	-0,0906
Από διακοπείσες δραστηριότητες	5,3803	1,7478	0,0000	0,0000
Σύνολο	5,7343	1,6544	0,3227	-0,0906

IV.ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

<u>Όμιλος</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Υπέρ το άρτιο</u>	<u>Αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέο</u>	<u>Σύνολο ιδιοκτητών μητρικής</u>	<u>Δικαιώματα που δεν ασκούν έλεγχο</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	(98.605.579,87)	(65.590.980,59)	380.855,89	(65.210.124,70)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου				7.958.023,43	7.958.023,43	(761,55)	7.957.261,88
Υπόλοιπα 30.09.2019	7.483.970,00	19.633.339,09	5.897.290,19	(90.647.556,440)	(57.632.957,16)	380.094,34	(57.252.862,82)
Υπόλοιπα 01.01.2020	935.496,00	19.455.253,94	46.086.649,76	(86.027.062,76)	(19.549.663,06)	274.039,97	(19.275.623,09)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου				27.572.045,18	27.572.045,18	3.91,82	27.575.137,00
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.483.968,00	2.544.549,12			10.028.517,12		10.028.517,12
Λοιπά		(80.820,96)			(80.820,96)		(80.820,96)
Υπόλοιπα 30.09.2020	8.419.464,00	21.918.982,10	46.086.649,76	(58.455.017,58)	17.970.078,28	277.131,79	18.247.210,07

<u>Εταιρεία</u>	<u>Μετοχικό κεφάλαιο</u>	<u>Υπέρ το άρτιο</u>	<u>Αποθεματικά</u>	<u>Αποτελέσματα εις νέο</u>	<u>Σύνολο</u>
Υπόλοιπα 01.01.2019	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	(71.517.186,54)	(39.602.504,79)
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου				(434.804,11)	(434.804,11)
Υπόλοιπα 30.09.2019	7.483.970,00	19.659.420,00	4.771.291,75	(71.951.990,65)	(40.037.308,90)
Υπόλοιπα 01.01.2020	935.496,00	19.481.334,85	44.960.651,32	(61.728.118,00)	3.649.364,17
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα περιόδου				1.551.531,32	1.551.531,32
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	7.483.968,00	2.544.549,12			10.028.517,12
Λοιπά		(80.820,96)			(80.820,96)
Υπόλοιπα 30.09.2020	8.419.464,00	21.945.063,01	44.960.651,32	(60.176.586,68)	15.148.591,65

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

V. ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΠΕΡΙΟΔΟΥ

<u>Σημ.</u>	<u>01.01.- 30.09.2020</u>	<u>01.01.- 30.09.2019</u>	<u>01.01.- 30.09.2020</u>	<u>01.01.- 30.09.2019</u>
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη προ φόρων	876.268,22	(176.494,44)	252.623,00	(173.628,45)
Πλέον/μείον προσαρμογές για:				
Αποσβέσεις	56.966,19	6.879,09	56.966,19	6.879,09
Προβλέψεις	(695.000,00)	(42.282,00)	(695.000,00)	(42.282,00)
Αποτελέσματα επενδυτικής δραστηριότητας	(865.160,29)	(36.772,43)	(220.529,29)	(32.629,23)
Χρεωστικοί τόκοι	383.689,83	1.076.495,75	383.689,83	1.076.479,63
Πλέον/μείον προσαρμογές για μεταβολές κεφαλαίου κίνησης:				
Μείωση/ αύξηση απαιτήσεων	234.790,86	(152.239,70)	234.790,86	(152.239,70)
Μείωση/ αύξηση υποχρεώσεων εκτός δανείων	600.592,07	114.297,98	579.611,29	107.545,73
Μείον:				
Χρεωστικοί τόκοι καταβλημένοι	(376.864,83)	(433,08)	(376.864,83)	(416,96)
Διακοπείσες δραστηριότητες	129.040,46	64.482,37		
Σύνολο ροών από λειτουργικές δραστηριότητες (α)	344.322,51	853.933,54	215.287,05	789.708,11
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Απόκτηση θυγατρικών, συγγενών, κοινοπραξιών και λοιπών επενδύσεων	(10.724,10)	0,00	(10.724,10)	0,00
Αγορά ενσωμάτων και αύλων παγίων	(1.600.515,84)	(555,87)	(1.600.515,84)	(555,87)
Πωλήσεις ενσωμάτων και αύλων παγίων	0,00	49.950,36	0,00	38.277,10
Τόκοι εισπραχθέντες	0,18	0,99	0,18	0,90
Διακοπείσες δραστηριότητες	(3.243,00)	(71.951,57)		
Σύνολο ροών από επενδυτικές δραστηριότητες (β)	(1.614.482,76)	(22.556,09)	(1.611.239,76)	37.722,13
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Εισπράξεις από αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	10.028.517,12	0,00	10.028.517,12	0,00
Αναληφθέντα/πληρωθέντα δάνεια	15.100.000,00	0,00	15.100.000,00	0,00
Εξοφλήσεις δανείων	(25.073.556,89)	(355,99)	(25.073.556,89)	(355,99)
Μισθώσεις	(10.260,00)	(600,00)	(10.260,00)	(600,00)
Μεταβολή δεσμευμένων καταθέσεων	1.271.296,04	0,00	1.271.296,04	0,00
Διακοπείσες δραστηριότητες	(58.165,84)	(7.773,38)	0,00	0,00
Σύνολο ροών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες (γ)	1.257.830,43	(8.729,37)	1.315.996,27	(955,99)
Αύξηση / μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιόδου (α+β+γ)	(12.329,82)	822.648,08	(79.956,44)	826.474,25
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στην έναρξη της περιόδου	456.942,09	1.128.611,77	416.517,62	1.050.899,75
Ταμιακά διαθέσιμα διακοπείσων δραστηριοτήτων	(107.260,18)	59.795,94		
Ταμιακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στη λήξη της περιόδου από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	337.352,09	2.011.055,79	336.561,18	1.877.374,00

Οι Επιλεγμένες Επεξηγηματικές Σημειώσεις που παρατίθενται αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30η Σεπτεμβρίου 2020

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

ΕΠΙΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΠΕΞΗΓΗΜΑΤΙΚΕΣ ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ
 Της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως 30η Σεπτεμβρίου 2020

1. Γενικές πληροφορίες

Η PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ με διακριτικό τίτλο PASAL DEVELOPMENT S.A (η “Εταιρεία”) 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.

Έδρα της Εταιρείας είναι ο Δήμος Αθηναίων του Νομού Αττικής και τα γραφεία της βρίσκονται επί της οδού Δορυλαίου 10-12, Τ.Κ. 11521.

Η ιστοσελίδα της Εταιρείας είναι (<http://www.pasal.gr>) .

Η κύρια δραστηριότητα της Εταιρείας μαζί με τις θυγατρικές της (εφεξής ο «Όμιλος»), είναι η ανάπτυξη και εκμετάλλευση ακινήτων. Ο Όμιλος δραστηριοποιείται κυρίως στην Ελλάδα.

Οι παρούσες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, της περιόδου από 1 Ιανουαρίου έως 30 Σεπτεμβρίου 2020, εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο την 25/ 02 /2021

Σύνθεση Διοικητικού Συμβουλίου

Ηλίας Γεωργιάδης - Πρόεδρος ΔΣ , Εκτελεστικό μέλος

Frank Roseen - Αντιπρόεδρος ΔΣ ,Ανεξάρτητο Μη Εκτελεστικό μέλος

Κωνσταντίνος Μαρκάζος ,-Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό μέλος

Καλλιόπη Καλογερά - Μέλος του ΔΣ-, Εκτελεστικό μέλος

Γεώργιος Μπάκος -Μέλος του ΔΣ , Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος

Παναγιώτης Βρουστούρης – Μέλος του ΔΣ , Ανεξάρτητο Μη εκτελεστικό μέλος

2. Δομή του Ομίλου

Στον κατωτέρω πίνακα παρατίθενται οι συμμετοχές της Εταιρείας, άμεσες και έμμεσες, ως αυτές είχαν την 30.09.2020 και 31.12.2019:

Εταιρεία	Έδρα	Δραστηριότητα	Ποσοστό %	Ποσοστό %	Μέθοδος Ενοποίησης
			Συμμετοχής 30/09/2020	Συμμετοχής 31/12/2019	
E.M.E.L. ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΜΕΤΑΛΛΟΥΡΓΕΙΩΝ ΛΑΥΡΙΟΥ Α.Ε	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	88,79%	88,79%	Ολική
PASAL CYPRUS LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	100,00%	Ολική
MFGVR LTD	Κύπρος	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	100,00%	Ολική
ARVEN AE	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	100,00%	Ολική
DORECO AE (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	100,00%	Ολική / Εύλογη αξία
SIBO SA (1)	Ελλάδα	Εκμετάλλευση ακινήτων	100,00%	100,00%	Ολική / Εύλογη αξία

(1) Δυνάμει της Συμφωνίας Εξυγίανσης, ο Όμιλος PASAL DEVELOPMENT, και συγκεκριμένα η θυγατρική εταιρεία με την επωνυμία PASAL CYPRUS LTD, θα προβεί στη μεταβίβαση του συνόλου των μετοχών, της θυγατρικής της εταιρείας με την επωνυμία DORECO SA., οι οποίες έχουν ενεχυριαστεί υπέρ της Εθνικής Τράπεζας, στην τελευταία, ή σε νομικό πρόσωπο που εκείνη θα υποδείξει, με μηδενικό τίμημα.

Την 16.3.2020, υπεγράφη ειδικό συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο, με την «PASAL CYPRUS LTD», με το οποίο παρέχεται στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος ή σε νομικό πρόσωπο, το οποίο εκείνη θα υποδείξει, η ρητή και ανέκκλητη εντολή να προχωρήσει σε αυτοσύμβαση για την μεταβίβαση των μετοχών της έμμεσης θυγατρικής «DORECO SA, όποτε το κρίνει εκείνη σκόπιμο, ημερομηνία κατά την οποία απωλέσθηκε ο έλεγχος (control) επί των εταιρειών DORECO SA και της κατά 100% θυγατρικής της SIBO SA. Κατά την εν λόγω ημερομηνία οι συμμετοχές αυτές αποτιμήθηκαν στην εύλογη αξία τους η οποία είναι μηδέν και προέκυψε κέρδος για τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ποσού 25.869.761,30 ευρώ. Το αποτέλεσμα για την περίοδο 1/1-16/3/2020 από τις διακοπήσεις δραστηριότητες ανήλθε σε ζημία 318.207,40 (έσοδα 316.653,73 έξοδα 592.778,97) και ο φόρος εισοδήματος έξοδο σε 42.082,16

Η εν λόγω συμμετοχή στις οικονομικές καταστάσεις της 31.12.2019 είχε χαρακτηριστεί ως διακοπήσει δραστηριότητα δεδομένου ότι η συμφωνία εξυγίανσης από την οποία προβλεπόταν η υποχρεωτική διάθεσή της, υπογράφηκε το 2019.

Αναλυτικά τα στοιχεία των εν λόγω θυγατρικών και το προκύψαν αποτέλεσμα κατά την 16.3.2020 έχουν ως εξής:

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Περιουσιακά στοιχεία	29.633.294,68
Υποχρεώσεις	(55.503.055,98)
Καθαρή θέση	(25.869.761,30)
Επιμέτρηση στην εύλογη αξία κατά την απώλεια του ελέγχου	0,00
Αποτέλεσμα (κέρδος)	(25.869.761,30)

Το ποσοστό δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει η Εταιρεία στις θυγατρικές που αναφέρονται στον ανωτέρω πίνακα, είναι ίσο με το ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο.

3. Οι σημαντικές λογιστικές αρχές που χρησιμοποιεί ο Όμιλος

(α) Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές, οι αρχές και οι μέθοδοι υπολογισμών που τηρήθηκαν στην σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων, είναι οι ίδιες με εκείνες οι οποίες είχαν υιοθετηθεί και στις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2019. Δεδομένου ότι οι εν λόγω χρηματοοικονομικές καταστάσεις είναι συνοπτικές, πρέπει να εξετάζονται σε συνάρτηση με τις ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της χρήσεως 2019, οι οποίες είναι διαθέσιμες στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pasal.gr

(β) Νέα Πρότυπα και Διερμηνείες

ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΜΕ ΙΣΧΥ ΣΤΗ ΧΡΗΣΗ 2020

«Τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΛΠ 1 και ΔΛΠ 8», αναφορικά με τον ορισμό του σημαντικού (material) που εκδόθηκε τον Οκτώβριο του 2018 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2020. Δεν είχε επίπτωση στον όμιλο και την εταιρεία.

«Τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 3», αναφορικά με τον ορισμό της επιχείρησης (Business), που εκδόθηκε τον Οκτώβριο του 2018 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2020. Δεν είχε επίπτωση στον όμιλο και την εταιρεία.

Covid-19 Σχετικές μειώσεις ενοικίων – Τροποποιήσεις στο Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις». Εκδόθηκε τον Μάιο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μεταγενέστερα της 01.06.2020. Επιτρέπει στους μισθωτές να μην χειρίζονται τις μειώσεις ενοικίων που γίνονται ως αποτέλεσμα της πανδημίας του κορωνοϊού και πληρούν ορισμένες προϋποθέσεις, ως τροποποιήσεις της μίσθωσης. Δεν αναμένεται να έχει επίπτωση τον όμιλο και την εταιρεία.

ΝΕΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΚΑΙ ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΕΣ ΜΕ ΙΣΧΥ ΓΙΑ ΕΤΗΣΙΕΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥΣ ΠΟΥ ΑΡΧΙΖΟΥΝ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 01.01.2020

«ΔΠΧΑ 17 Ασφαλιστικές Συμβάσεις». Αντικαθιστά το ΔΠΧΑ 4 και καθιερώνει αρχές για την αναγνώριση επιμέτρηση παρουσίαση και γνωστοποιήσεις των εκδιδόμενων ασφαλιστικών συμβάσεων. Εγκρίθηκε τον Μάιο του 2017 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2021. Δεν έχει εφαρμογή στον όμιλο και την εταιρεία.

«Τροποποιήσεις στα πρότυπα ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 7 αναφορικά με τις μεταρρυθμίσεις του επιτοκίου αναφοράς». Επιφέρει τροποποιήσεις στη λογιστική της αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και του ΔΛΠ 39 για την παροχή εξαιρέσεων από τη διακοπή της λογιστικής της αντιστάθμισης, λόγω της επίπτωσης από την μεταρρύθμιση του επιτοκίου αναφοράς. Εγκρίθηκε τον Σεπτέμβριο του 2019 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2021. Δεν αναμένεται να έχει εφαρμογή στον όμιλο και την εταιρεία.

«Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 αναφορικά με την ταξινόμηση των υποχρεώσεων ως βραχυπρόθεσμων ή μακροπρόθεσμων». Εγκρίθηκε τον Ιανουάριο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2022 και αναδρομική εφαρμογή βάσει του ΔΛΠ 8. Τον Ιούλιο του 2020 η εφαρμογή του μετατέθηκε για την 01.01.2023. Δεν αναμένεται να έχει επίπτωση στον όμιλο και την εταιρεία.

Αναφορά στο Πλαίσιο τροποποιήσεις του ΔΠΧΑ 3 «Επιχειρηματικές συνενώσεις». Εκδόθηκε τον Μάιο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μεταγενέστερα της 01.01.2022. Δεν αναμένεται να έχει επίπτωση τον όμιλο και την εταιρεία.

Επαχθείς συμβάσεις – Κόστος εκπλήρωσης μια σύμβασης – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 37 «Προβλέψεις». Εκδόθηκε τον Μάιο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μεταγενέστερα της 01.01.2022. Αφορά στα κόστη που λαμβάνονται υπόψη για την εκπλήρωση συμβάσεων, προκειμένου να εκτιμηθεί εάν είναι επαχθείς. Δεν αναμένεται να έχει επίπτωση τον όμιλο και την εταιρεία.

Ενσώματα πάγια – Έσοδα από πωλήσεις αγαθών πριν τη σκοπούμενη χρήση των παγίων – Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 16 «Ενσώματα πάγια». Εκδόθηκε τον Μάιο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μεταγενέστερα της 01.01.2022. Αφορά στα έσοδα και στο κόστος αγαθών, από την πώλησή τους πριν τα ενσώματα πάγια έλθουν σε κατάσταση λειτουργίας βάσει της σκοπούμενης χρήσης τους. Τα εν λόγω έσοδα και κόστη αναγνωρίζονται ως έσοδα και έξοδα και όχι σε αύξηση του κόστους κτήσης των ενσωμάτων παγίων. Δεν αναμένεται να έχει επίπτωση τον όμιλο και την εταιρεία.

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Ετήσιες βελτιώσεις σε πρότυπα περιόδου 2018-2020. Εκδόθηκε τον Μάιο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν την ή μεταγενέστερα της 01.01.2022. Αφορά διάφορες βελτιώσεις στα πρότυπα Δ.Π.Χ.Α. 1 «Πρώτη εφαρμογή των Δ.Π.Χ.Α», Δ.Π.Χ.Α. 9 «Χρηματοπιστωτικά μμέσα», Δ.Π.Χ.Α. 16 «Μισθώσεις Επεξηγηματικά Παραδείγματα» και Δ.Λ.Π. 41 «Γεωργία». Δεν αναμένεται να έχουν επίπτωση τον όμιλο και την εταιρεία.

Τροποποιήσεις στο πρότυπο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια». Εκδόθηκε τον Οκτώβριο του 2020 με ισχύ για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 01.01.2023 και περιλαμβάνει εκτεταμένες τροποποιήσεις. Τον Ιούλιο του 2020, έγινε εννοποίηση και έκδοση ενιαίου προτύπου με όλες τις διορθώσεις του. Δεν έχει εφαρμογή στον όμιλο και την εταιρεία.

4. Περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων

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

(α1) 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, που 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 περίοδο ανάπτυξης, σημειώνεται αύξηση της κατανάλωσης και αντίστοιχη αύξηση των επενδύσεων και δημιουργούνται 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 (logistics, δίκτυα λιανικής, κτίρια κοινωνικού χαρακτήρα όπως Σχολεία, Νοσοκομεία) για τα οποία αναμένεται επαρκής ζήτηση και εμπορικότητα τουλάχιστον σε μεσοπρόθεσμο ορίζοντα με βάση τα σημερινά δεδομένα και τις προβλέψεις. Το επενδυτικό πλάνο της PASAL προβλέπει την προσθήκη στο χαρτοφυλάκιο της Εταιρείας ποιοτικών ακινήτων υψηλών αποδόσεων με μακροπρόθεσμες μισθώσεις.

Σύμφωνα με την πολιτική του Ομίλου τα επενδυτικά ακίνητα που βρίσκονται στην κατοχή του αποτιμώνται κάθε χρόνο από ανεξάρτητους ορκωτούς εκτιμητές, ενώ γίνεται εκτεταμένος έλεγχος και αξιολόγηση κάθε ακινήτου που προτίθεται να αποκτηθεί.

(α2) Μεταβολή 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. Στην παρούσα φάση πάντως ο εν λόγω κίνδυνος δεν είναι ιδιαίτερα σημαντικός, λόγω των πολύ χαμηλών επιτοκίων.

(β) Κίνδυνος ρευστότητας

Η διοίκηση της Εταιρείας, μετά τις σημαντικές εξελίξεις μέσω της συμφωνίας εξυγίανσης και της αλλαγής στη μετοχική της σύνθεση, και την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας δεν θα αντιμετωπίσει ιδιαίτερα προβλήματα ρευστότητας. Συγκεκριμένα την 3.8.2020 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank για εξόφληση υποχρεώσεων της Εταιρείας που προβλέπονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, το οποίο εκταμιεύτηκε στις 10/8/2020.

Την 10.08.2020 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή α) υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23,872 χιλ. β) εξόφληση δύο δόσεων ποσού €543 χιλ. δανείου EUROBANK και γ) εξόφληση ποσού €255 χιλ. στην TRASTOR ΑΕΕΑΠ από κεφάλαια που προήλθαν από Αύξηση Κεφαλαίου (€10 εκ.), από νέο ομολογιακό δάνειο (€12,809 χιλ.) και χρησιμοποίηση δεσμευμένων καταθέσεων (€ 1,872 χιλ.). Σαν αποτέλεσμα οι τραπεζικές δανειακές υποχρεώσεις της Εταιρείας μειώθηκαν σε € 14,6 εκ.

Εάν δεν υπάρξει αθέτηση των υποχρεώσεων της εταιρείας «Ελληνικές Υπεραγορές Σκλαβενίτης ΑΕΕ» στην καταβολή του μισθώματος προς την Εταιρεία, το κεφάλαιο κίνησης της Εταιρείας και του Ομίλου επαρκεί για τους επόμενους δώδεκα (12) μήνες για τις τρέχουσες δραστηριότητες.

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

(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 λαμβάνονται επαρκείς εγγυήσεις είτε πρόκειται για εκμισθώσεις είτε για πωλήσεις ακινήτων.

(δ) Πολιτικές και διαδικασίες διαχείρισης κεφαλαίου

Πολιτική της εταιρείας 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).

Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value) Ποσά σε € χιλ	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/9/2020	31/12/2019	30/9/2020	31/12/2019
Συνολικός Δανεισμός	15.983	25.040	15.983	25.040
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα	938	2.103	938	2.102
Καθαρό χρέος	15.045	22.937	15.045	22.938
Επενδύσεις σε ακίνητα	31.770	31.055	26.380	26.310
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	67	3	67	3
Δικαιώματα χρήσης παγίων	99	0	99	0
Άυλα πάγια	18	0	54	25
Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα υπο κατασκευή	1.500		1.500	
Σύνολο επενδύσεων	33.454	31.058	28.100	26.338
Συντελεστής μόχλευσης (Loan to Value)	45,0%	73,9%	53,5%	87,1%

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 εν λόγω συντελεστής για την 30.09.2020 ήταν 45% έναντι 73,9% της αντίστοιχης χρήσης του 2019.

ε) Κίνδυνος από την εξάπλωση του κορωνοϊού:

Ο Όμιλος παρακολουθεί προσεχτικά τις εξελίξεις σχετικά με την εξάπλωση του κορωνοϊού, προκειμένου να προσαρμοστεί στις ειδικές συνθήκες που προκύπτουν αποκλειστικά για την αντιμετώπιση και τον περιορισμό της διάδοσης του κορωνοϊού (COVID-19). Διαθέτει πλάνο για την απρόσκοπτη λειτουργία των δραστηριοτήτων του σε συμμόρφωση με την ισχύουσα νομοθεσία. Στο πλαίσιο αυτό λαμβάνει προληπτικά μέτρα για την ασφάλεια των εργαζομένων, είναι σε ετοιμότητα για την εφαρμογή σχεδίου συνέχισης των εργασιών του, καθώς παρακολουθεί και συμμορφώνεται με τις υποχρεώσεις όπως επιβάλλονται από τις επίσημες οδηγίες των αρμόδιων αρχών σε εθνικό επίπεδο

5. Πληροφόρηση κατά τομέα

Ο όμιλος έχει τρεις τομείς:

- Εμπορικά ακίνητα
- Βιομηχανικά Κτίρια (Κέντρα logistics)
- Λοιπές Δραστηριότητες

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

Η αποδοτικότητα των τομέων επιμετράται 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) .

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/09/2020

30.09.2020	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.165.652,36	0,00	1.165.652,36
Αποτέλεσμα από επιμέτρηση στην εύλογη αξία των επενδυτικών ακινήτων	645.000,00	70.000,00	0,00	715.000,00
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	20.386,88	20.386,88
Σύνολο	645.000,00	1.235.652,36	20.386,88	1.901.039,24
Έξοδα	(7.860,90)	(776.904,58)	(6.476,00)	(791.241,48)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(84.411,76)	(299.278,07)		(383.689,65)
Αποτέλεσμα	552.727,34	159.469,71	13.910,88	726.107,93
Κέρδη και ζημίες από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	150.165,04	0,00	0,00	150.165,04
Κέρδη προ φόρου				876.268,22
Φόρος εισοδήματος				1.147.314,88
Κέρδος (ζημία)				2.023.583,10
Αποτέλεσμα περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες				(318.207,40)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες				25.869.761,30
Καθαρό κέρδος				27.575.137,00
Περιουσιακά στοιχεία				
Περιουσιακά στοιχεία	5.390.000,00	26.380.000,00	0,00	31.770.000,00
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	4.223.608,93
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	5.390.000,00	26.380.000,00	0,00	35.993.608,93
Υποχρεώσεις				
Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.078.878,22	11.667.520,64	0,00	17.746.398,86
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	0,00
Σύνολο υποχρεώσεων	6.078.878,22	11.667.520,64	0,00	17.746.398,86

Αποτέλεσμα, Περιουσιακά Στοιχεία και Υποχρεώσεις τομέων την 30/09/2019

30.09.2019	Εμπορικά Ακίνητα	Βιομηχανικά Ακίνητα	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο
Έσοδα από εξωτερικούς πελάτες	0,00	1.159.393,72	27.844,24	1.187.237,96
Άλλα έσοδα	0,00	0,00	270.099,91	270.099,91
Σύνολο	0,00	1.159.393,72	297.944,15	1.457.337,87
Έξοδα	(130.703,97)	(460.944,69)	(2.460,33)	(594.108,99)
Χρηματοοικονομικά έξοδα	(247.594,02)	(828.249,40)	(652,33)	(1.076.494,76)
Αποτέλεσμα	(378.297,990)	(1.289.194,09)	(3.112,66)	(213.266,87)
Κέρδη/(Ζημίες) από διάθεση μη κυκλοφορούντων στοιχείων	0,00	0,00	0,00	31.132,06
Κέρδη/(Ζημίες) από Πώληση τίτλων διαθέσιμων προς πώληση	0,00	0,00	0,00	5.639,38
Κέρδη προ φόρου				(176.494,44)
Φόρος εισοδήματος				(273.683,55)
Καθαρό κέρδος/(ζημία)				(450.177,99)
Κέρδος από διακοπείσες δραστηριότητες				8.403.983,23
Καθαρό κέρδος				7.953.805,24

31.12.2019Περιουσιακά στοιχεία

Περιουσιακά στοιχεία τομών	7.800.560,00	37.154.440,00	0,00	44.955.000,00
Μη κατανεμημένα περιουσιακά στοιχεία	0,00	0,00	0,00	18.960.201,41
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	7.800.560,00	37.154.440,00	0,00	63.915.201,41

Υποχρεώσεις

Δάνεια και Υποχρεώσεις	6.101.489,22	19.738.437,36	0,00	25.839.926,58
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	0,00	0,00	0,00	57.350.897,92
Σύνολο υποχρεώσεων	6.101.489,22	19.738.437,36	0,00	83.190.824,50

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται μόνο στην Ελληνική αγορά στην οποία είναι εγκατεστημένα όλα τα περιουσιακά του στοιχεία. Τα έσοδα προέρχονται από μισθώματα και παροχή υπηρεσιών που παρέχονται διαρκώς στο χρόνο.

Τα έσοδα από μισθώσεις τα οποία υπερβαίνουν το 10% των συνολικών εσόδων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη περίοδο 01.01.-30.09.2020, προέρχονται από την εταιρεία I& ΣΚΛΑΒΕΝΙΤΗΣ Α.Ε. και ανέρχονται κατά την ημερομηνία δημοσίευσης των Ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων στο 97 % των συνολικών εσόδων από μισθώματα.

6. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες επί των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών καταστάσεων**6.1 Επενδύσεις σε ακίνητα**

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. Οι εύλογες αξίες των ακινήτων προσδιορίστηκαν κατά την 30.06.2020 από ανεξάρτητο εκτιμητή (SAVILLS ΕΛΛΑΣ Ι.Κ.Ε.) βάσει των κανόνων και των μεθόδων που προβλέπονται από τα Εκτιμητικά Πρότυπα του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Πραγματογνομόνων (RICS Valuation Professional Standards 2017 – Red Book).

Στον κάτωθι πίνακα παρατίθενται οι κινήσεις του λογαριασμού:

	<u>Όμιλος</u>		<u>Εταιρεία</u>	
	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Υπόλοιπο έναρξης	31.055.000,00	77.508.714,00	26.310.000,00	37.154.440,00
Επιστροφή ακινήτου σε ΕΘΝΙΚΗ ΛΗΖΙΝΓΚ ΑΕΧΜ		(6.300.000,00)		(6.300.000,00)
Στοιχεία θυγατρικών προς διάθεση		(32.553.714,00)		
Μεταφορά σε στοιχεία προοριζόμενα προς πώληση		(15.000,00)		(15.000,00)
Διάθεση ακινήτων σε Εθνική Τράπεζα		(1.980.000,00)		(1.979.440,00)
Μεταβολές εύλογης αξίας	715.000,00	(5.605.000,00)	70.000,00	(2.550.000,00)
Υπόλοιπο λήξης χρήσης	31.770.000,00	31.055.000,00	26.380.000,00	26.310.000,00

Επί των ανωτέρω ακινήτων του Ομίλου υφίστανται υποθήκες και προσημειώσεις ύψους € 97.550 χιλ. για εξασφάλιση τραπεζικών δανείων ύψους € 14.610 χιλ.

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

Οι βασικές παραδοχές που έχουν χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων έχουν ως εξής:

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

<u>Ακίνητα</u>	<u>Μίσθωση</u>	<u>Αξία</u>	<u>Μέθοδος αποτίμησης</u>	<u>Προεξοφλητικό επιτόκιο</u>	<u>Συντελεστής κεφαλαιοποίησης</u>
Ακίνητο Ελευσίνας	Μισθωμένο	20.800.000,00	50% προεξόφληση χρηματορικών και συγκριτική μέθοδος αγοράς	9,50%	8,50%
Ακίνητο Θεσσαλονίκης	Κενό	1.610.000,00	Συγκριτική μέθοδος		
Ακίνητο Ελαιώνα	Κενό	3.970.000,00	Συγκριτική μέθοδος		
Οικόπεδο Λαυρίου	Κενό	3.740.000,00	50% Συγκριτική μέθοδος – 50% Υπολειμματική αξία για το τμήμα που είναι εντός σχεδίου και 100% Υπολειμματική αξία για το τμήμα που είναι εκτός σχεδίου		
Οικόπεδο Χαλκίδας	Κενό	1.650.000,00	Συγκριτική μέθοδος		
		31.770.000,00			

Στα πλαίσια της Συμφωνίας Εξυγίανσης, η εταιρεία μεταβίβασε δύο οικόπεδα προς την Εθνική Τράπεζα. Με το τμήμα της διάθεσης εξόφλησε τα οφειλόμενα ποσά προς την Εθνική Τράπεζα ποσού € 930 χιλ. και προς την Εθνική Leasing ποσού €180 χιλ.

Τα δεδομένα της διάθεσης των εν λόγω ακινήτων παρουσιάζονται στον ακόλουθο πίνακα:

	Ακίνητο Πειραιώς 186 & 186 β
Συνολικά έσοδα από τη διάθεση	1.110.165,04
Μείον:	
Αξία κήσεως	2.670.013,03
Πραγματοποιημένα κέρδη / ζημιές	(1.559.847,99)
Τα παραπάνω κέρδη (ζημιές) αναλύονται στις λογιστικές καταστάσεις ως εξής:	
Κέρδη (ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα ίδια κεφάλαια μέχρι 31/12/2019	(1.710.382,03)
Κέρδη (ζημιές) που έχουν καταχωρηθεί στα αποτελέσματα της περιόδου	150.534,04

Τα μελλοντικά εισπρακτέα μισθώματα των επενδυτικών ακινήτων βάσει μη ακυρούμενων συμβάσεων λειτουργικής μίσθωσης, έχουν ως ακολούθως:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/9/2020	31/12/2019	30/9/2020	31/12/2019
Μέχρι 1 έτος	1.541.366,76	1.529.434	1.541.366,76	1.529.434
Από 2 μέχρι και 5 έτη	6.165.467,04	6.097.212	6.165.467,04	6.097.212
Περισσότερο από 5 έτη	1.047.914,97	2.895.287	1.047.914,97	2.895.287
ΣΥΝΟΛΑ	8.754.748,77	10.521.933,00	8.754.748,77	10.521.933,00

6.2 Προκαταβολές και μη κυκλοφορούντα υπό κατασκευή

Στις 07.08.2020 η Εταιρεία σύναψε προσύμφωνο με καταβολή αρραβώνα ποσού 1,5 εκατομμυρίων ευρώ για την αγορά των 3 ακινήτων logistics (αποθηκευτικών χώρων) που βρίσκονται στον Ασπρόπυργο Αττικής. Πρόκειται για ακίνητα πλήρως μισθωμένα σε διάφορους μισθωτές συνολικής επιφάνειας κτισμάτων (GLA) 62.500 τετραγωνικών μέτρων. Η αξία της αγοράς ανέρχεται σε περίπου 39 εκατομμύρια ευρώ. Την 29/12/2020 πραγματοποιήθηκε η αγορά δύο ακινήτων ποσού 34 εκατ. Από το οποίο 77,89898% θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση) και το 22,10102 % με εισφορά σε είδος με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου. Το τρίτο ακίνητο θα αγοραστεί μέσα στο 2021 από τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση)

6.3 Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις.

Η ανάλυση και η κίνηση των αναβαλλόμενων φόρων έχει ως εξής:

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/9/2020	31/12/2019	30/9/2020	31/12/2019
Επενδύσεις σε ακίνητα	(913.554,59)	(111.425,59)	(606.274,63)	40.927,17
Ενσώματα Πάγια Στοιχεία	69,63	0,01	69,63	0,01
Αυλα πάγια	11.766,43	13.657,45	11.766,39	13.657,41
Προβλέψεις	227.678,97	355.476,68	203.678,97	331.476,68
Συμβάσεις Μισθώσεων	27.679,70		27.679,70	
Λοιπά	76.592,24	76.592,24	17.030,38	17.030,38
Μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές	2.051.383,29		2.048.049,53	
Υπόλοιπα	1.481.615,67	334.300,79	1.701.999,97	403.091,65

	Ο Όμιλος	Η Εταιρεία
Υπόλοιπο 01.01.2019	(3.083.727,68)	(886.426,96)
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	2.214.578,47	1.289.518,61
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (διακοπείσες δραστηριότητες)	1.203.450,00	0,00
Υπόλοιπο 31.12.2019	334.300,79	403.091,65
Όφελος στην κατάσταση αποτελεσμάτων (συνεχιζόμενες δραστηριότητες)	1.147.314,88	1.298.908,32
Υπόλοιπο 30.09.2020	1.481.615,67	1.701.999,97

Μετά την υλοποίηση της συμφωνίας εξυγίανσης και την είσοδο νέου επενδυτή και βάσει της προοπτικής της Εταιρείας όπως εκτενώς αναφέρεται στην Έκθεση του ΔΣ, η πορεία της Εταιρείας βάσει του νέου επιχειρηματικού σχεδίου προβλέπεται να είναι κερδοφόρα τα επόμενα χρόνια με αποτέλεσμα την αναστροφή των φορολογικών της ζημιών για την επόμενη πενταετία ποσού € 8.546χιλ. και όφελος φόρου € 2.051 χιλ. ευρώ περίπου.

6.4 Λοιπές απαιτήσεις

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

	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30.9.2020	31.12.2019	30.9.2020	31.12.2019
Χρεώστες διάφοροι	112.602,87	358.749,02	2.035.946,52	2.275.092,41
Ελληνικό Δημόσιο	10,73	10,70	10,73	10,70
Μείον: Προβλέψεις για επισφαλείς απαιτήσεις	(84,12)	(84,12)	(84,12)	(84,12)
Σύνολο	112.529,48	358.675,60	2.035.873,13	2.275.018,99

Στους χρεώστες διάφοροι της Εταιρείας ,περιλαμβάνονται απαιτήσεις από τις θυγατρικές εταιρείες EMEΛ ΑΕ και ARVEN ΑΕ ποσού € 936.545,88 και 1.095.402,80 αντίστοιχα, και αφορούν ταμιακές διευκολύνσεις. Στο τέλος της χρήσης έχουν κεφαλαιοποιηθεί.

6.5 Μετοχικό Κεφάλαιο

Το καταβεβλημένο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας, κατά την 30.09.2020 ,ανερχόταν σε € 8.419.464,00 διαιρούμενο σε 16.838.928 κοινές ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 εκάστη.

Την 9.7.2020 ολοκληρώθηκε με επιτυχία Αύξηση Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρείας η οποία καλύφθηκε πλήρως, με την άντληση κεφαλαίων συνολικού ποσού €10.028.517,12 μέσω της άσκησης των δικαιωμάτων προτίμησης καθώς και της διάθεσης κατά την κρίση του Διοικητικού Συμβουλίου των αδιάθετων μετοχών (όπως είχε εξουσιοδοτηθεί από την ΕΓΣ των Μετόχων της Εταιρείας στις 2/12/2019).

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε κατά €7.483.968, με την έκδοση 14.967.936 νέων κοινών ονομαστικών μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία, ενώ ποσό €2.544.549,12 πιστώθηκε στον ειδικό λογαριασμό των ιδίων κεφαλαίων της Εταιρείας «Διαφορά υπέρ το άρτιο». Έτσι, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται σε €8.419.464 και διαιρείται σε 16.838.928 κοινές, ονομαστικές μετά ψήφου μετοχές, ονομαστικής αξίας € 0,50 η κάθε μία. Την ίδια ημερομηνία έγινε και η πιστοποίηση καταβολής του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο.

6.6 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:

	<u>Όμιλος/Εταιρεία</u>		<u>Όμιλος/Εταιρεία</u>	
	<u>30.09.2020</u>		<u>31.12.2019</u>	
	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>	<u>Βραχυπρόθεσμα</u>	<u>Μακροπρόθεσμα</u>
Μακροπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	276.000,00	14.334.000,00	266.400,83	1.083.599,17
Βραχυπρόθεσμα Τραπεζικά δάνεια	1.373.346,43	0,00	23.689.926,58	0,00
Σύνολο δανείων	1.649.346,43	14.334.000,00	23.956.327,41	1.083.599,17

Στις 30 Ιουνίου 2020 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS », ποσού € 1,3 εκατ. το οποίο εκταμιεύθηκε στις 7/8/2020.

Την 3.8.2020 εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου ποσού € 13,8 εκατ. από την Alpha Bank για εξόφληση υποχρεώσεων της Εταιρείας που προβλέπονται από τη Συμφωνία Εξυγίανσης, το οποίο εκταμιεύτηκε στις 10/8/2020.

Την 10.08.2020 ολοκληρώθηκε η αποπληρωμή α) υφιστάμενου δανεισμού στον Όμιλο Alpha Bank ύψους €23,872 χιλ. β) εξόφληση δύο δόσεων ποσού €543 χιλ. δανείου EUROBANK.

Στα δάνεια του Ομίλου και της Εταιρείας υπάρχουν εμπράγματα εξασφαλίσεις ποσού € 97.550 χιλ.

Η λήξη των μακροπρόθεσμων δανείων, περιλαμβανομένων των τόκων έχει ως εξής:

	<u>30/09/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Μέχρι 1 έτος	715.392,00	275.459,33
Από 2 έως 5 έτη	16.125.647,19	1.101.837,33
Σύνολο δανείων	16.841.039,19	1.377.296,66
Μείον μελλοντικές χρημ/κές χρεώσεις	(2.231.039,18)	(27.296,66)
Τρέχουσα αξία υποχρεώσεων	14.610.000,00	1.350.000,00

Η τρέχουσα αξία των υποχρεώσεων έχει ως εξής

Μέχρι 1 έτος	276.000,00	266.400,83
Από 2 έως 5 έτη	13.334.000,00	1.083.599,17
Σύνολο δανείων	14.610.000,00	1.350.000,00

6.7 Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους

Στις 29/6/2020 καταβλήθηκαν οι νόμιμες αποζημιώσεις προϋπηρεσίας όλων των εργαζομένων της Εταιρείας. Το ποσό της αποζημίωσης ανήλθε στο ποσό των € 681,7 χιλ. και επιβάρυνε τις σχηματισμένες προβλέψεις. Την 01/07/2020 υπογράφηκαν νέες συμβάσεις εργασίας με βάση τη νέα οργανωτική και μετοχική σύνθεση της Εταιρείας.

6.8 Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναλύονται ως εξής:

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
Πρόβλεψη για διαφορές φορολογικού Ελέγχου	145.038,14	145.038,14	145.038,14	145.038,14
Λοιπές προβλέψεις	803.540,12	803.540,12	703.540,12	703.540,12
Σύνολο	948.578,26	948.578,26	848.578,26	848.578,26

Οι προβλέψεις για διαφορές φορολογικού ελέγχου αφορούν τα ποσά φόρων κα διαφορών φόρων που ενδεχομένως να προκύψουν σε πιθανό φορολογικό έλεγχο των εταιρειών του ομίλου.

Όλες οι εταιρείες του ομίλου για τις οποίες προβλέπεται φορολογικός έλεγχος από τη φορολογική νομοθεσία από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, ελέγχονται από αυτούς.

Ανεξαρτήτως του κατά τα ανωτέρω φορολογικού ελέγχου από τους Ορκωτούς Ελεγκτές, οι φορολογικές αρχές μπορούν να διενεργήσουν επιπλέον φορολογικό έλεγχο, εντός πέντε ετών από την υποβολή φορολογικής δήλωσης του οικείου έτους και ως εκ τούτου ανοικτές στον φορολογικό έλεγχο παραμένουν οι χρήσεις 2014 και μεταγενέστερες. Η χρήση 2014 παραγράφεται την 10.12.2020, εάν μέχρι την ημερομηνία εκείνη, οι φορολογικές αρχές δεν κοινοποιήσουν στην εταιρεία σημείωμα ελέγχου. Η Κυπριακή εταιρεία PASAL CYPRUS LTD είναι ανέλεγκτη από τη χρήση 2016 έως σήμερα, ενώ η MFGVR LTD από τη χρήση 2012 έως σήμερα.

Οι λοιπές προβλέψεις αφορούν έξοδα για αποκατάσταση του περιβάλλοντος χώρου τριών ακινήτων στη Χαλκίδα, στον Βοτανικό και στο Ωραιόκαστρο Θεσσαλονίκης

6.9 Φόροι Εισοδήματος

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

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>30/9/2020</u>	<u>30/9/2019</u>	<u>30/9/2020</u>	<u>30/9/2019</u>
Τρέχουσα φορολογική επιβάρυνση	751.312,69	0,00	747.978,93	
Αναβαλλόμενη φορολογική επιβάρυνση	(904.068,41)	(273.683,55)	(749.141,21)	(261.798,14)
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορολογική ζημία	1.300.070,60	0,00	1.300.070,60	
Σύνολο φορολογικής επιβάρυνσης	1.147.314,88	(273.683,55)	1.298.908,32	(261.798,14)

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:

	<u>Ο Όμιλος</u>		<u>Η Εταιρεία</u>	
	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>30/09/2019</u>
Κέρδη προ φόρων,	876.268,22	(176.494,44)	252.623,00	(173.628,45)
Συντελεστής φόρου	24%	28%	24%	28%
Φόροι εισοδήματος βάσει εφαρμοστέου φορολογικού συντελεστή	(210.304,37)	49.418,44	(60.629,52)	48.615,97
Φόρος που αναλογεί σε έξοδα/έσοδα που δεν αναγνωρίζονται/υπόκεινται σε φορολογία	57.548,65	(323.101,99)	59.467,24	(310.414,11)
Φόρος από αναγνωριζόμενη φορ. ζημία	1.300.070,60	0,00	1.300.070,60	0,00
Σύνολο	1.147.314,88	(273.683,55)	1.298.908,32	(261.798,14)

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 22 του Ν. 4646/2019, τα κέρδη από επιχειρηματική δραστηριότητα που αποκτούν τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που τηρούν διπλογραφικά βιβλία, εξαιρουμένων των πιστωτικών ιδρυμάτων, φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τέσσερα τοις εκατό (24%) για τα εισοδήματα του φορολογικού έτους 2019 και εφεξής.

6.10 Συναλλαγές και Απαιτήσεις από Υποχρεώσεις προς Συνδεδεμένα Πρόσωπα

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

<u>Απαιτήσεις εταιρείας από θυγατρικές</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
EMEL AE	936.545,88	928.695,40
ARVEN AE	1.095.402,80	1.088.753,92
DORECO AE	0,00	4.680,00
Σύνολα	2.031.948,68	2.022.129,32
<u>Υποχρεώσεις εταιρείας προς θυγατρικές</u>		
PASAL CYPRUS LTD	5.000,00	0,00
Σύνολα	5.000,00	0,00
<u>Έσοδα από θυγατρικές</u>	<u>30.09.2020</u>	<u>30.09.2019</u>
DORECO AE	0,00	19.354,83
SIBO AE	0,00	40.000,00
Σύνολα	0,00	59.354,83
<u>Υποχρεώσεις εταιρείας προς συνδεδεμένες</u>		
STERNER STENHUS GREECE AB	1.300.000,00	0,00
Σύνολα	1.300.000,00	0,00

ΠΑΡΟΧΕΣ ΠΡΟΣ ΤΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ	Ο Όμιλος		Η Εταιρεία	
	30/09/2020	30/09/2019	30/09/2020	30/09/2019
Αμοιβές διευθυντικών στελεχών	66.645,83	78.750,00	66.645,83	78.750,00
Αποζημίωση απόλυσης διευθυντικών στελεχών	426.500,00	0,00	426.500,00	0,00
Σύνολο	493.145,83	78.750,00	493.145,83	78.750,00

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

Δεν υπάρχουν επισφαλείς απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη.

6.11 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:

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/9/2020	31/12/2019	30/9/2020	31/12/2019
Υποχρεώσεις -απαιτήσεις				
Παραχωρημένες υποθήκες & προσημειώσεις - Οικόπεδα και Κτίρια προς τράπεζες	97.550.000,00	157.710.000,00	77.620.000,00	82.620.000,00
Εγγυήσεις σε Τράπεζες υπέρ θυγατρικών	3.200.000,00	58.200.000,00	3.200.000,00	58.200.000,00
	100.750.000,00	215.910.000,00	80.820.000,00	140.820.000,00

Το μεγαλύτερο μέρος των υφιστάμενων των εγγυήσεων και προσημειώσεων στις 30/9/2020 (€ 100.750.000,00 για τον Όμιλο και € 80.820.000 για την Εταιρεία) θα εξαλειφθεί μέχρι τέλους του 2020, καθώς αφορούν καλύψεις δανείων τα οποία αποπληρώθηκαν μετά την εφαρμογή της Συμφωνίας εξυγίανσης και της Αύξησης Μετοχικού Κεφαλαίου (βλ. σημείωση 6.6) και θα παραμείνει ποσό € 15.730.000 σε επίπεδο Ομίλου.

Δεν υπάρχουν δικαστικές υποθέσεις των εταιριών του Ομίλου συνεπώς δεν αναμένεται να προκύψουν επιβαρύνσεις,

6.12 Γεγονότα μεταγενέστερα των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων.

Την 09-11-2020 καταχωρήθηκε στο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2352335, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ΕΜΕΛ ΑΕ με κεφαλαιοποίηση της υποχρέωσης ποσού € 932.500 προς την Εταιρεία.

Την 12/11/2020 καταχωρήθηκε στο (Γ.Ε.ΜΗ.), με Κωδικό Αριθμό Καταχώρισης 2360051, η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της θυγατρικής εταιρείας ARVEN SA με κεφαλαιοποίηση της υποχρέωσης ποσού € 1.091 780 προς την Εταιρεία.

Μέχρι την 19.11.2020 είχαν εξαλειφθεί παραχωρημένες υποθήκες και προσημειώσεις σε επίπεδο Ομίλου ποσού € 81.820 χιλ.

Την 20.11.2020 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό €9.102.451,50 με την έκδοση έως 18.204.903 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη με εισφορά ιδανικών μεριδίων επί δύο ακινήτων, της Εταιρείας με την επωνυμία «ΝΟΕ ΜΕΤΑΛΛΙΚΑΙ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΙ – ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και μετοχών και ομολογιών εκδόσεως της Εταιρείας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ».

Στις 25.11.2020 η Εταιρεία εξέδωσε βραχυπρόθεσμο ομολογιακό δάνειο ύψους €3,5 εκατ. διάρκειας 6 μηνών, το οποίο καλύφθηκε από την Alpha Bank

Στις 27/11/2020 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS CREECE AB », ποσού € 1.7 εκατ.

Την 07.12.2020 υπογράφηκε η σύμβαση μεταβίβασης των μετοχών και ομολογιών της Εταιρείας με την επωνυμία «JPA ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΚΑΙ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΣΧΟΛΕΙΩΝ ΑΤΤΙΚΗΣ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ» με αντάλλαγμα τη διάθεση 11.358.398 νέων κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών ονομαστικής αξίας €0,50 η κάθε μία και με τιμή διάθεσης €1,10 εκάστη στην μέτοχο Sterner Stenhus

Στις 10.12.2020 εγκρίθηκε από το Δ.Σ η έκδοση κοινού Ομολογιακού δανείου έως του ποσού €41,1 εκ. από την Alpha Bank για εξόφληση υφιστάμενου δανεισμού και αγορά ακινήτων.

Την 29/12/2020 πραγματοποιήθηκε η αγορά δύο ακινήτων ποσού 34 εκατ. Από το οποίο 77,89898% θα χρηματοδοτηθεί από τραπεζικό δανεισμό (για τον οποίο υπάρχει ήδη έγκριση) και το 22,10102 % με εισφορά σε είδος με την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου

Στις 15/01/2021 υπογράφηκε σύμβαση δανείου με την εταιρεία «STERNER STENHUS CREECE AB », ποσού € 2,6 εκατ.

Την 28/01/2021 πραγματοποιήθηκε αγορά ενός ακινήτου επί της Λ. Λαυρίου έναντι τιμήματος € 2,52 εκατ.

Την 5.02.2021 πραγματοποιήθηκε η Έκτακτη Γενική Συνέλευση των μετόχων που αποφάσισε την αλλαγή της επωνυμίας της Εταιρείας από «PASAL ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ» και διακριτικό τίτλο «PASAL DEVELOPMENT S.A.» σε «PREMIA ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και διακριτικό τίτλο «PREMIA PROPERTIES», η οποία καταχωρήθηκε την 22/02/2001 στο Γ.Ε.Μ.Η.

Λόγω των μέτρων για τον περιορισμό της εξάπλωσης του κορωνοϊού COVID-19 με απόφαση της κυβέρνησης, υπάρχουν αρνητικές επιδράσεις στην αγορά ακινήτων καθώς η οικονομία έχει εισέλθει σε ύφεση. Είναι δύσκολες οι ποσοτικές εκτιμήσεις, καθώς τα δεδομένα για την ένταση και την διάρκεια της πανδημίας μεταβάλλονται. Ενδέχεται να ανασταλούν

01/01 -30/09/2020

Ποσά σε ΕΥΡΩ (εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά)

αγοραπωλησίες και πιθανόν θα ακυρωθούν προγραμματισμένες επενδύσεις λόγω αύξησης του ρίσκου. Οι κλάδοι των ακινήτων που προβλέπεται να πληγούν περισσότερο είναι τα εμπορικά καταστήματα τα malls και τα ξενοδοχεία. Σε κάθε περίπτωση, η ταχύτητα της αποκατάστασης της επενδυτικής ζήτησης από το εξωτερικό και της βελτίωσης της εγχώριας ζήτησης θα εξαρτηθεί από την ταχύτητα επαναφοράς της ομαλότητας.

Τα βασικά έσοδα του Ομίλου και της Εταιρείας προέρχεται από ενοικίαση αποθηκών (logistics) και δεν προβλέπεται καμία μείωση εσόδων για το 2020. Ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν όλα τα απαραίτητα μέτρα προστασίας του προσωπικού τους και ακολουθεί τις κρατικές οδηγίες. Η Εταιρεία διαθέτει επαρκείς πόρους ώστε να συνεχιστεί απρόσκοπτα η επιχειρηματική δραστηριότητα και η υλοποίηση του βραχυπρόθεσμου / μεσοπρόθεσμου επενδυτικού σχεδίου.

Δεν υπάρχουν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των Ενδιάμεσων Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της 30ης Σεπτεμβρίου 2020, τα οποία να αφορούν είτε την Εταιρία είτε τον Όμιλο και για τα οποία να επιβάλλεται αναφορά από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ).

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο 01.01-30.09.2020, δημοσιεύονται για τους σκοπούς του Ενημερωτικού Δελτίου, το οποίο συντάσσεται στο πλαίσιο της Αύξησης του Μετοχικού Κεφαλαίου της Εταιρίας με Εισφορές σε Είδος, σύμφωνα με την από 20.11.2020 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρίας.

Οι παρούσες ενδιάμεσες Χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 25/02/2021 και έχουν υπογραφεί , από τους κάτωθι:

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ Δ.Σ.**Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ****Η ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ
ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ****ΗΛΙΑΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ
Α. Δ. Τ. ΑΟ - 507905****ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΜΑΡΚΑΖΟΣ
Α. Δ. Τ. ΑΗ- 093898****ΜΑΡΙΑ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ
Α. Δ. Τ. ΑΚ 546999
Α.Μ. Αδείας Ο.Ε.Ε. Α / 16009**