

8 Νοεμβρίου 2018

Γενικό Διευθυντή
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου
Λεωφόρος Βύρωνος 71-73
Τ.Θ. 25427, 1096 Λευκωσία

DEM/ΚΠ/17/255

Αξιότιμε κύριε,

Θέμα: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018

Δια της παρούσας θα θέλαμε να σας κοινοποιήσουμε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ κατά τη συνεδρία του, ημερομηνίας 8 Νοεμβρίου 2018, εξέτασε και ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων και η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης θα δημοσιευτούν στον ημερήσιο τύπο. Το επενδυτικό κοινό μπορεί να προμηθευτεί αντίτυπο των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων όπως αυτές έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη διεύθυνση Λεωφ. Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Αγλαντζιά, Τηλ.: 22818222.

Με εκτίμηση,



Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Κοινοποίηση: Πρόεδρο Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου



**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από
1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018**

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018**

	Σελίδα
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας	1
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης	2 – 3
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	4
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση των Ταμειακών Ροών	7
Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	8 – 19
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	20

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 10, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 ("Νόμος"), εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ για την περίοδο εννέα μηνών που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 4 μέχρι 19

(i) Καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10, εδάφιο (4) του Νόμου, και

(ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενδιάμεσους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των πληροφοριών που απαιτούνται από το άρθρο 10, εδάφιο (6) του Νόμου.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

..... Αντώνιος-Ανδρέας Άντης Σκορδής, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

..... Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 8 Νοεμβρίου 2018

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Δημήτρα Επενδυτική Δημόσια Λιμιτεδ (η "Εταιρεία"), σε συνεδρίαση που έγινε στις 8 Νοεμβρίου 2018, μελέτησε και ενέκρινε τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της (το "Συγκρότημα") για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, μαζί με την ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης, ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" και τις πρόνοιες του άρθρου 10, εδάφιο (6) του Νόμου.

Για την ετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Εξέλιξη και επιδόσεις των δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2018, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος που ανήλθε στα €3.757.080 (1,88 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €6.605.824 (3,30 σεντ ανά μετοχή) την αντίστοιχη περίοδο του 2017. Το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 59,19 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε 61,07 σεντ στις 30 Σεπτεμβρίου 2018¹, σημειώνοντας άνοδο της τάξης του 3,2%.

Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο ΧΑΚ και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €3.382.416 σε σχέση με κέρδος ύψους €5.807.273 το αντίστοιχο εννεάμηνο του 2017. Τα έσοδα από τόκους σημείωσαν σημαντική μείωση και ανήλθαν σε €247.233 σε σχέση με €791.224. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των τόκων από καταθέσεις, ως επακόλουθο της σημαντικής μείωσης των επιτοκίων και των καταθέσεων.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων κατέγραψαν κέρδος που ανήλθε σε €864.439 σε σχέση με €778.044, καταγράφοντας άνοδο της τάξης του 11,1%. Το ποσό αυτό αφορά κατά κύριο λόγο εισοδήματα από ενοίκια.

Τα λειτουργικά έξοδα κατέγραψαν μικρή αύξηση της τάξης του 3,2% και ανήλθαν σε €1.122.800 σε σχέση με €1.087.989 που ήταν την αντίστοιχη περίοδο του 2017.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος, αντιστράφηκε πρόβλεψη για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €47.107 (30 Σεπτεμβρίου 2017: πρόβλεψη €97.851).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €125.241.869.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι για τις εταιρείες του Συγκροτήματος δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια της περιόδου σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και είναι ο κίνδυνος τιμής αγοράς, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο λειτουργικός κίνδυνος, ο κίνδυνος συμμόρφωσης, ο κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, ο κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου και ο νομικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

Εργασίες της Εταιρείας και των εξαρτημένων της εταιρειών

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια της περιόδου σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και περιλαμβάνουν επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές συμμετοχές και στρατηγικές επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων, μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια, καθώς επίσης και επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων και επενδύσεις σε άλλα έργα.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (30 Σεπτεμβρίου 2018: €122.138.605, 31 Δεκεμβρίου 2017: €118.372.994, όπως παρουσιάζονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Παρόλο που η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται πλέον σε θετική πορεία ανάκαμψης, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις, κυρίως όσον αφορά την αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα. Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο, κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος 2018, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία των χρηματιστηριακών δεικτών στην Κύπρο και στο εξωτερικό, καθώς επίσης και από την πορεία των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει επενδύσει σε ακίνητα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιαδήποτε σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος στο προβλεπόμενο μέλλον.

Δραστηριότητες στον Τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

Δεν υπήρξαν δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Μετοχικό κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 30 Σεπτεμβρίου 2018 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Ο κ. Νικόλας Χατζηγιάννης υπέβαλε την παραίτησή του στις 5 Φεβρουαρίου 2018 και ο κ. Λευτέρης Χριστοφόρου υπέβαλε την παραίτησή του στις 6 Σεπτεμβρίου 2018.

Δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων και στην αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα περιγράφονται στη Σημείωση 17 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά τη λήξη της χρήσεως

Τα σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης περιγράφονται στη Σημείωση 22 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Λευκωσία, 8 Νοεμβρίου 2018

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018

		Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα		495.036	418.877
Έσοδα από τόκους και άλλα χρηματοδοτικά έσοδα		247.233	791.224
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων		864.439	778.044
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4	3.382.416	5.807.273
		4.989.124	7.795.418
Λειτουργικά έξοδα		(1.122.800)	(1.087.989)
Χρηματοδοτικά έξοδα		(127.085)	(25.904)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	47.107	(97.851)
Κέρδος πριν τη φορολογία		3.786.346	6.583.674
Φορολογία	5	(29.266)	22.150
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		3.757.080	6.605.824
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που μπορεί να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση	10	-	15.323
Κέρδος από επανεκτίμηση επενδύσεων σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	10	8.531	-
Συνολικά έσοδα για την περίοδο		3.765.611	6.621.147
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		3.757.080	6.605.824
Κέρδος ανά μετοχή – σεντ	6	1,88	3,30

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 μέχρι 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
στις 30 Σεπτεμβρίου 2018

		30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.470.501	1.508.866
Ακίνητα για επένδυση	8	31.757.046	31.335.267
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	10	-	291.469
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	17	11.233.279	11.066.713
Αναβαλλόμενη φορολογία		1.151.662	1.151.662
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		45.612.488	45.353.977
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	11	7.774.917	7.737.324
Δάνεια και άλλα εισπρακτέα ποσά	12	191.857	159.773
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	13	29.197.763	61.517.514
Τραπεζικές καταθέσεις	14	11.638.225	5.483.890
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	14	30.752.700	1.222.815
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		73.919	175.823
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		79.629.381	76.297.139
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		125.241.869	121.651.116
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	15	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		(17.861.395)	(21.627.006)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		122.138.605	118.372.994
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	9	2.589.161	2.636.268
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	16	514.103	641.854
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.103.264	3.278.122
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		125.241.869	121.651.116
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		61,07	59,19

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 μέχρι 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

**Ενδίαμεση Συνολική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018**

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση €	Αποθεματικό επενδύσεων σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	140.000.000	860.144	319.437	(32.674)	-	(24.556.350)	116.590.557
Κέρδος περιόδου	-	-	-	-	-	6.605.824	6.605.824
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	15.323	-	-	15.323
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2017	140.000.000	860.144	319.437	(17.351)	-	(17.950.526)	123.211.704
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	860.144	319.437	(8.531)	-	(22.798.056)	118.372.994
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών	-	-	-	8.531	(8.531)	-	-
Κέρδος περιόδου	-	-	-	-	-	3.757.080	3.757.080
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	8.531	-	8.531
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2018	140.000.000	860.144	319.437	-	-	(19.040.976)	122.138.605

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 μέχρι 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση των Ταμειακών Ροών
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2018 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2018

		Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018	2017
	Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		3.786.346	6.583.674
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		68.728	70.368
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4	(3.382.416)	(5.807.273)
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	(47.107)	97.851
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		425.551	944.620
Αύξηση στα αποθέματα		(37.593)	-
(Αύξηση) / μείωση στα δάνεια και άλλα εισπρακτέα ποσά		(32.084)	193.763
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		35.702.167	67.030
Αύξηση στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(166.566)	(314.401)
Αύξηση στις τραπεζικές καταθέσεις		(6.154.335)	(418.855)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(127.751)	(201.857)
Μετρητά από εργασίες		29.609.389	270.300
Φορολογία που εισπράχθηκε / (πληρώθηκε)		72.638	(10.109)
Καθαρά μετρητά από εργασίες		29.682.027	260.191
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(30.363)	(17.777)
Είσπραξη από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων		300.000	-
Αγορά ακινήτων για επένδυση	8	(421.779)	(89.966)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(152.142)	(107.743)
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		29.529.885	152.448
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	14	1.222.815	975.465
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	14	30.752.700	1.127.913

Οι σημειώσεις στις σελίδες 8 μέχρι 19 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

1. Γενικές πληροφορίες

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Δημήτρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των εξαρτημένων εταιρειών της (το "Συγκρότημα"). Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας στις 8 Νοεμβρίου 2018 προς ανακοίνωση.

Η Δημήτρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ συστάθηκε στην Κύπρο ως δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113 στις 30 Δεκεμβρίου 1999.

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν έχουν αλλάξει σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και περιλαμβάνουν επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές συμμετοχές και στρατηγικές επενδύσεις, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια, καθώς επίσης και επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων και επενδύσεις σε άλλα έργα.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

Βάση ετοιμασίας

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018 ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" και συνάδουν με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών σε σχέση με την ανακοίνωση ενδιάμεσων αποτελεσμάτων.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ, και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη έτσι που να περιλαμβάνει την επανεκτίμηση των ακινήτων για επένδυση, των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων διαθέσιμων προς πώληση, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλη την πληροφόρηση και γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

Αυτές οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας.

Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συνάδουν με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2018.

Στο τρέχον έτος, το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2018. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Βάση ενοποίησης

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι εξαρτημένες εταιρείες είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι εξαρτημένες εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

Το Συγκρότημα επανεκτιμά τον έλεγχο επί μιας οντότητας στην οποία έχει επενδύσει όταν τα γεγονότα και οι περιστάσεις υποδεικνύουν ότι υπάρχουν αλλαγές σε ένα ή περισσότερα από τα τρία στοιχεία ελέγχου που αναφέρονται πιο πάνω.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς: (α) Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (β) Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης Γης και Ακινήτων και (γ) Επενδύσεις σε άλλα έργα. Οι τομείς χωρίζονται με βάση την αναφορά πληροφοριών προς το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο είναι το αρμόδιο σώμα για τη λήψη όλων των αποφάσεων.

Οι πιο πάνω τομείς δε διαφέρουν από τους τομείς που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017.

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018

	Επενδύσεις €	Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά εισοδήματα	3.961.196	864.439	163.489	4.989.124
Χρηματοδοτικά έξοδα	(93.595)	(33.356)	(134)	(127.085)
Λειτουργικά έξοδα	(307.511)	(712.360)	(102.929)	(1.122.800)
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	47.107	47.107
Κέρδος πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	3.560.090	118.723	107.533	3.786.346

Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017

	Επενδύσεις €	Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά εισοδήματα	6.702.973	778.044	314.401	7.795.418
Χρηματοδοτικά έξοδα	(11.216)	(3.209)	(11.479)	(25.904)
Λειτουργικά έξοδα	(251.949)	(739.788)	(96.252)	(1.087.989)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(97.851)	(97.851)
Κέρδος πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	6.439.808	35.047	108.819	6.583.674

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Ενεργητικό κατά τομέα		
Επενδύσεις	70.953.771	67.917.040
Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων	41.608.948	41.125.928
Άλλα έργα	12.679.150	12.608.148
Σύνολο ενεργητικού - ως η κατάσταση οικονομικής θέσης	125.241.869	121.651.116

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

4. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	3.382.416	5.807.273

5. Φορολογία

Η φορολογία αποτελείται από τα πιο κάτω:

	Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Εταιρικός φόρος περιόδου	(18)	(52.824)
Εταιρικός φόρος προηγούμενων περιόδων	-	104.577
Έκτακτη αμυντική εισφορά περιόδου	(29.248)	(29.603)
(Χρέωση) / πίστωση περιόδου	(29.266)	22.150

Έγινε πρόβλεψη για εταιρική φορολογία βάσει της αναμενόμενης ετήσιας φορολογίας.

Οι Κυπριακές εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος θα μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Οι Βουλγάρικες και Ρουμάνικες εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 10% και 3% αντίστοιχα στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Το Συγκρότημα δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών και να τις συμψηφίζει με κέρδη άλλων Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος. Για φορολογικούς σκοπούς, μέλη του ίδιου Συγκροτήματος θεωρούνται Κυπριακές εταιρείες στις οποίες η ιθύνουσα εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα πέραν του 75% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου.

6. Κέρδος ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Κέρδος για την περίοδο	3.757.080	6.605.824
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	200.000.000	200.000.000
Κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	1,88	3,30

Η Εταιρεία δεν έχει δικαιώματα αγοράς μετοχών που μπορούν να εξασκηθούν. Ως αποτέλεσμα, δεν υπολογίζεται πλήρως κατανομημένο κέρδος ανά μετοχή.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

7. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018 ανήλθαν σε €30.363 (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017: €56.342).

8. Ακίνητα για επένδυση

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	31.335.267	31.480.246
Προσθήκες περιόδου/έτους	421.779	216.762
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας περιόδου/έτους	-	(361.741)
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	31.757.046	31.335.267

Το έλλειμμα ή το πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2017 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν κυρίως συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της επένδυσης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνολογία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω του περιορισμένου αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων, τόσο στην Κύπρο, όσο και στη Ρουμανία και στη Βουλγαρία. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών πωλήσεων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Επιπρόσθετες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση παρατίθενται πιο κάτω:

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	23.166.922	22.745.143
Οικόπεδα στην Κύπρο	4.722.000	4.722.000
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	3.182.736	3.182.736
Οικόπεδα στη Ρουμανία	685.388	685.388
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	31.757.046	31.335.267

Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που εξηγήθηκαν πιο πάνω. Για την εκτίμηση της αξίας των γραφείων και των άλλων εμπορικών ακινήτων χρησιμοποιήθηκε τόσο η συγκριτική μέθοδος, όσο και η μέθοδος της επένδυσης (κεφαλαιοποίησης), βάσει των αναμενόμενων εισπρακτέων ενοικίων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

8. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράττονταν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 7,5%. Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που θα μπορούσε να αποκομίσει το Συγκρότημα με βάση ενοίκια παρόμοιων ακινήτων. Επιπλέον, λήφθηκε υπόψη το ύψος του ετήσιου ενοικίου σε σχέση με το λογικό ενοίκιο (ώστε να καθοριστεί το ρίσκο της εκκένωσης του ακινήτου), η ποιότητα του ενοικιαστή και η ελκυστικότητα της περιοχής. Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της συγκριτικής μεθόδου χρησιμοποιήθηκαν εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, τα έσοδα από ενοίκια που έλαβε το Συγκρότημα από τις επενδύσεις σε ακίνητα, το σύνολο των οποίων τελεί υπό καθεστώς λειτουργικής μισθώσης, ανήλθαν σε €864.439 (εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017: €778.690).

Ανάλυση ευαισθησίας

Οποιαδήποτε αύξηση/μείωση στις εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο (για τα ακίνητα που εκτιμήθηκαν βάσει της συγκριτικής μεθόδου) ή οποιαδήποτε αυξήσεις/μειώσεις των μισθώσεων ή της αναμενόμενης απόδοσής τους (για ακίνητα που εκτιμήθηκαν με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια) θα διαφοροποιούσε την εύλογη αξία των ακινήτων.

9. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Σεπτεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή και στο τέλος της περιόδου/του έτους	-	-

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €47.107 (εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017: πρόβλεψη €97.851). Το συνολικό ποσό της ζημιάς που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.589.161 (31 Δεκεμβρίου 2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

	30 Σεπτεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
	€	€
Εταιρικά ομόλογα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	-	291.469

Την 1 Ιανουαρίου 2018, μετά την υιοθέτηση από το Συγκρότημα του ΔΠΧΑ 9 που αντικατέστησε το ΔΛΠ 39, τα πιο πάνω ομόλογα ταξινομήθηκαν σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων βάσει του επιχειρησιακού μοντέλου του Συγκροτήματος όσον αφορά τη διαχείρισή τους και βάσει των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Για την αποτίμηση των ομολόγων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 χρησιμοποιήθηκαν γενικά αποδεκτά μοντέλα αποτίμησης βασισμένα στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας δημοσιοποιημένες τρέχουσες συναλλαγές της αγοράς και τιμές για παρόμοια μέσα. Χρησιμοποιήθηκε επίσης η παραδοχή ότι τα εν λόγω ομόλογα θα αποπληρωθούν στις 30 Μαΐου 2018, τελευταία ημερομηνία κατά την οποία ο εκδότης τους έχει το δικαίωμα εξαγοράς τους στην ονομαστική τους αξία. Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας των πιο πάνω ομολόγων κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3.

Στις 30 Μαΐου 2018, ο εκδότης των ομολόγων προχώρησε στην εξαγορά τους καταβάλλοντας στην Εταιρεία το ποσό των €300.000.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου αναγνωρίστηκε μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων μη πραγματοποιηθέν κέρδος ύψους €8.531 (εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017: €15.323).

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

11. Αποθέματα

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	7.774.917	7.737.324

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €1.025.324 ((31 Δεκεμβρίου 2017: €1.025.324), δεν έχει μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα αφού δεν έχουν ακόμη εκδοθεί οι εν λόγω τίτλοι ιδιοκτησίας. Ωστόσο έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο κτηματολόγιο. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση στις 30 Σεπτεμβρίου 2018. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά για τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων ύψους €433.508.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018 και της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017 δεν πωλήθηκαν ή αγοράστηκαν οποιαδήποτε αποθέματα. Η αύξηση στα αποθέματα κατά τη διάρκεια της τρέχουσας περιόδου αφορά κεφαλαιοποίηση εξόδων σε υφιστάμενα αποθέματα.

Επιπρόσθετες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις σχετικά με τα αποθέματα παρατίθενται πιο κάτω:

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Ακίνητα στην Κύπρο	1.025.324	1.025.324
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	802.000	802.000
Οικόπεδα στη Ρουμανία	5.947.593	5.910.000
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	7.774.917	7.737.324

12. Δάνεια και άλλα εισπρακτέα ποσά

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Τόκοι εισπρακτέοι	36.745	60.634
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές	155.112	99.139
	191.857	159.773

Τα δάνεια και άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Εισπρακτέα εντός ενός έτους	191.857	159.773

Τα πιο πάνω ποσά παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απατήσεις.

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

13. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	61.517.514	33.590.741
Προσθήκες περιόδου/έτους	1.020.385	25.000.000
Πωλήσεις περιόδου/έτους	(47.012.059)	(8.202.416)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	13.671.923	11.129.189
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	29.197.763	61.517.514

Στις 5 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αποδέχτηκε τη δημόσια πρόταση της A&P (Andreou & Paraskevaldes) Enterprises Public Company Limited για μεταβίβαση των 18.500.000 μετοχών που κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 με αντάλλαγμα ίσο με την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,155 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.682.500 (€0,145 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €185.000 στα αποτελέσματα του εννεάμηνου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αναλύονται ως ακολούθως:

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Μετοχικοί τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	27.710.519	27.220.816
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	8.439	6.329
Μη εισηγμένοι τίτλοι	1.370.798	1.370.798
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	29.089.756	28.597.943
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	108.007	32.919.571
Σύνολο επενδύσεων εξωτερικού	108.007	32.919.571
Σύνολο επενδύσεων	29.197.763	61.517.514

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των πιο πάνω χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν καταχωρηθεί, μετά την αρχική αναγνώριση, στην εύλογη αξία, ομαδοποιημένα σε επίπεδα 1 - 3 με βάση τον βαθμό στον οποίο η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί.

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Επίπεδο 1	27.718.958	27.227.145
Επίπεδο 2	108.007	32.919.571
Επίπεδο 3	1.370.798	1.370.798
Σύνολο επενδύσεων	29.197.763	61.517.514

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

13. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3

Αν οι πρόσφατες τιμές έκδοσης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες ήταν κατά 20% χαμηλότερες, και ως εκ τούτου και η τιμή αποτίμησής τους, τότε το κέρδος για την περίοδο θα ήταν κατά €274.160 χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος για την περίοδο θα ήταν κατά €274.160 ψηλότερο.

14. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	30 Σεπτεμβρίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Υπόλοιπα με Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα	-	929.665
Υπόλοιπα με Εμπορικές Τράπεζες	30.690.349	232.568
Μετρητά υπό διαχείριση με διευθυντές επενδύσεων	62.351	60.582
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	30.752.700	1.222.815
Τραπεζικές καταθέσεις με Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα	-	2.012.802
Τραπεζικές καταθέσεις με Εμπορικές Τράπεζες	11.638.225	3.471.088
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	11.638.225	5.483.890
Ολικό μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων	42.390.925	6.706.705

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00%-1,00% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017: 0,01%-1,60%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των τριών μηνών και φέρουν τόκο 0,30%-1,80% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017: 0,30%-6,50%) ετησίως.

Η Εταιρεία κατά τα προηγούμενα έτη, παραχώρησε εγγυήσεις με δέσμευση τραπεζικών λογαριασμών. Κατά τη διάρκεια του έτους 2017, η Εταιρεία απαλλάχθηκε από τις εν λόγω δεσμεύσεις.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

15. Μετοχικό κεφάλαιο

	30 Σεπτεμβρίου 2018		31 Δεκεμβρίου 2017	
	Αριθμός Μετοχών	€	Αριθμός Μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Μετοχές των €0,70 η καθεμία	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Μετοχές των €0,70 η καθεμία	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

16. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Σεπτεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	514.103	641.854

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

(I) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

Η αμοιβή και τα άλλα ωφελήματα των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου έχουν ως ακολούθως:

	Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων		
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	11.958	15.750
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	16.650	12.150
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	73.231	55.385
	101.839	83.285
Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου		
Μισθός	92.676	85.873
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	9.064	8.587
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	16.399	11.720
	118.139	106.180

Πέραν των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια της περιόδου, πληρώθηκε ποσό €18.973 (εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017: €19.894) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(II) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών

	Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Μισθοί	57.678	54.647
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	5.768	5.465
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	12.162	11.146
	75.608	71.258

Στα άλλα διευθυντικά στελέχη περιλαμβάνεται ένα μέλος της διευθυντικής ομάδας της Εταιρείας.

(III) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Σεπτεμβρίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
	€	€
Αποπληρωτέα πέραν του ενός έτους	11.233.279	11.066.713

Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία διαβεβαίωσε τη συνδεδεμένη εταιρεία ότι δεν θα ζητήσει αποπληρωμή των δανείων τους επόμενους δώδεκα μήνες. Ως αποτέλεσμα, τα δάνεια είχαν ταξινομηθεί ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Παρόμοια διαβεβαίωση αναμένεται να δοθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Ως εκ τούτου, τα πιο πάνω δάνεια εξακολουθούν να παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

(IV) Τόκοι που χρεώθηκαν στις συνδεδεμένες εταιρείες

	Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2018	2017
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν	163.489	314.401

(V) Πρόνοια για ζημία από συνδεδεμένες εταιρείες

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €47.107 (εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2017: πρόβλεψη €97.851). Το συνολικό ποσό της ζημιάς που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.589.161 (31 Δεκεμβρίου 2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

(VI) Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος και ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένα πρόσωπα με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Ltd (Σημ. 9).

Επιπρόσθετα, στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 μετοχές στη Logicom Public Ltd με εύλογη αξία €10.433.834. Η επένδυση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €37.181.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(vi) Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του εννεάμηνου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, και συγκεκριμένα στις 8 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 11,12%. Στις 15 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 29,62%. Η δεύτερη συναλλαγή αφορούσε την απόκτηση 37 εκατομμυρίων μετοχών από τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα. Μετά τη συναλλαγή αυτή, το ποσοστό συμμετοχής της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Εταιρεία μειώθηκε στο 1,14%.

Ως εκ τούτου, το ποσοστό της Logicom Public Ltd, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αυξήθηκε από 7,42% στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε 29,62% στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί, αν αυτό καταστεί αναγκαίο στο μέλλον, να παρέχει οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που θα της επιτρέψει να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, με βάση το ποσοστό συμμετοχής της. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί σχετική πρόνοια ύψους €2.589.161 (31 Δεκεμβρίου 2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος, λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία, απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη (Σημ. 9). Παρόμοιες δεσμεύσεις, για παροχή οικονομικής στήριξης, έχουν δοθεί από την Εταιρεία σε αριθμό εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι το Συγκρότημα δε θα υποστεί οποιαδήποτε επιπρόσθετη σημαντική οικονομική ζημιά από τις πιο πάνω δεσμεύσεις.

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν νομικές αγωγές εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που να χρήζουν αναφοράς καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απομακρυσμένη την πιθανότητα να προκύψει οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις εναντίον της Εταιρείας ή του Συγκροτήματος.

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2018, οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος που αφορούν επιδιόρθωση και ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών ανέρχονται σε €165.672 (31 Δεκεμβρίου 2017: €141.807).

Πέραν των πιο πάνω υποχρεώσεων, στο πλαίσιο της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας Δημόσιας Εταιρείας Λτδ (η "HB"), ύψους €150 εκατομμυρίων μέσω εξάσκησης των υφιστάμενων δικαιωμάτων προτίμησης, η Εταιρεία έχει υπογράψει συμφωνία εγγραφής μετοχών (share subscription agreement) (η "Συμφωνία") με την HB για €50 εκατομμύρια.

Η Συμφωνία ορίζει ότι η Εταιρεία δεσμεύεται να εξασκήσει το αναλογικό ποσοστό των δικαιωμάτων προτίμησης της κατά τον πρώτο γύρο προσφοράς σε όλους τους μετόχους. Η Εταιρεία κατέχει σήμερα το 10,05% του μετοχικού κεφαλαίου της HB. Μετά την Ιδιωτική Τοποθέτηση (Private Placement) στην PIMCO για το ποσό των €50 εκατομμυρίων, το ποσοστό της Εταιρείας μειώνεται στο 7,39%. Η εξάσκηση από την Εταιρεία του αναλογικού ποσοστού των δικαιωμάτων προτίμησης της κατά τον πρώτο γύρο προσφοράς προϋποθέτει επένδυση της τάξης των €10,01 εκατομμυρίων αυξάνοντας το ποσοστό της Εταιρείας στο 8,31%.

Στον βαθμό που οι κάτοχοι των δικαιωμάτων προτίμησης δεν εξασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης, η HB υποχρεούται να διαθέσει κατά προτεραιότητα στην Εταιρεία αριθμό μετοχών, μέχρι η Εταιρεία να έχει στην κατοχή της ποσοστό τουλάχιστον 20,1% μετά την ολοκλήρωση της αύξησης κεφαλαίου. Η απόκτηση από την Εταιρεία του 20,1% του μετοχικού κεφαλαίου της HB προϋποθέτει επένδυση της τάξης των €44,1 εκατομμυρίων. Στη συνέχεια, εφόσον υπάρχουν επιπλέον διαθέσιμες μετοχές που παραμένουν προς διάθεση, θα μπορούν να διατεθούν στην Εταιρεία κατά τη διακριτική ευχέρεια της HB, μέχρι συνολικού ποσού €50 εκατομμυρίων (συμπεριλαμβανομένων των €44,1 εκατομμυρίων που αναφέρονται πιο πάνω).

Η συνολική επένδυση της Εταιρείας για την αγορά μετοχών της HB στη βάση της Συμφωνίας μπορεί να κυμανθεί μεταξύ €10,01 εκατομμύρια και €50 εκατομμύρια, αναλόγως του βαθμού που οι κάτοχοι των δικαιωμάτων προτίμησης θα εξασκήσουν τα δικαιώματα προτίμησης που τους αναλογούν. Βάσει των πιο πάνω, το ποσοστό του μετοχικού κεφαλαίου της HB που θα κατέχει η Εταιρεία μπορεί να κυμανθεί μεταξύ 8,31% και 22,14%.

Η αύξηση κεφαλαίου της HB καθώς επίσης η Συμφωνία υπόκεινται στην έγκριση των εποπτικών αρχών.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

20. Ουσιώδη συμβόλαια

Συμφωνίες Διαχείρισης Επενδύσεων

Στις 15 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία διαχείρισης επενδύσεων των κεφαλαίων της που είναι επενδυμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου με την Argus Stockbrokers Ltd η οποία είναι αόριστης διάρκειας. Το κάθε ένα εκ των δύο μερών έχει το δικαίωμα να τερματίσει τη συμφωνία ανά πάσα στιγμή, αφού δώσει σχετική γραπτή προειδοποίηση στο άλλο μέρος τουλάχιστο δεκαπέντε ημερών. Για τις υπηρεσίες που ο Διευθυντής Επενδύσεων προσφέρει στην Εταιρεία, δυνάμει της Συμφωνίας Διαχείρισης, η Εταιρεία καταβάλλει Δικαίωμα Διεύθυνσης ύψους 0,30% ετησίως πάνω στην αξία του Χαρτοφυλακίου, το οποίο υπολογίζεται κάθε τρίμηνο. Το ύψος της προμήθειας που καταβάλλεται από την Εταιρεία για τις χρηματιστηριακές συναλλαγές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ανέρχεται στο 0,30% επί της ολικής αξίας των χρηματιστηριακών συναλλαγών, μη συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων του Χρηματιστηρίου και του τέλους συναλλαγών.

21. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Τον Μάρτιο του 2016 η Κύπρος κατάφερε να ολοκληρώσει με επιτυχία το πρόγραμμα προσαρμογής στα πλαίσια του τριετούς μνημονίου συναντίληψης που συμφωνήθηκε με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (συλλογικά αναφέρονται η "Τρόικα") με το οποίο η Κυπριακή Δημοκρατία διασφάλιζε τη χρηματοδότηση των οικονομικών της αναγκών για την τριετία 2013 - 2015 μέχρι του ποσού των €10 δις από το οποίο χρειάστηκε να αντλήσει μόνο €7 δις.

Έκτοτε η Κυπριακή Οικονομία ακολουθεί θετική πορεία και οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας έχουν αναβαθμίσει την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας. Παρόλο που υπάρχουν ενδείξεις βελτίωσης, ιδίως στο μακροοικονομικό περιβάλλον της οικονομίας της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του ΑΕΠ και της μείωσης των ποσοστών ανεργίας, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις. Οι κίνδυνοι για τις προοπτικές ανάπτυξης της οικονομίας σχετίζονται με τα υψηλά επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων δανείων στο τραπεζικό σύστημα και την απώλεια δυναμικής στον τομέα των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων με συναφείς κινδύνους για τα δημόσια οικονομικά.

Η οικονομική κατάσταση που περιγράφεται πιο πάνω, πιθανόν να επηρεάσει:

- 1) την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να πωλήσουν ή να διαθέσουν προς ενοίκιαση τα υπάρχοντα ακίνητα ή να συνάψουν νέα συμβόλαια ενοικίασης ακινήτων, και
- 2) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχει καταλήξει στο ότι δεν χρειάζονται άλλες προβλέψεις πέραν αυτών που έχουν ήδη αναγνωριστεί στις οικονομικές καταστάσεις και δεν χρειάζεται οποιαδήποτε χρέωση απομείωσης σε άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και την ομαλή διεξαγωγή των εργασιών τους στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

22. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Στις 19 Οκτωβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των 15.565.000 μετοχών που κατείχε στην εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.253.085, δηλαδή €0,209 ανά μετοχή. Την ίδια ημερομηνία αγόρασε από την εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd 5.604.748 μετοχές της εταιρείας Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.250.753,84, δηλαδή €0,58 ανά μετοχή.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που να έχουν σχέση με την κατανόηση των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Κατάσταση επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις στις 30 Σεπτεμβρίου 2018

Επένδυση / Στοιχείο ενεργητικού	Κλάδος	Κατηγορία Τίτλων	Αριθμός Τίτλων	Εκτάτος Αγοράς	Τρέχουσα		Ολική		Ποσοστό Ολικού Ενεργ/κού		Μερίσματα, εξόφλη και τόκοι εσπράττειται	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του ατόμου	Καθαρό μήδον/(ζημία)	Καθαρό ενεργητικό ατόμου που αντιστοιχεί στην απόδοση
				€	€	€	€	€	%	%	€	%	€' 000	€' 000
1	Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	42.390.925	42.390.925	42.390.925	42.390.925	33,85	48.507	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
2	Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης Γης & Ασκήτων	Ανάπτυξη Γης & Ασκήτων												
	-Στην Κύπρο	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.698.376	30.286.785						864.439			
	-Στη Ρουμανία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	30.640.478	6.632.981						-			
	-Στη Βουλγαρία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	3.984.736						-			
3	Hellenic Bank Public Company Ltd	Μετοχές	19.954.056	43.544.347	13.888.023						-			
	Εταιρικό χρεόγραφο	Αξίονομο-HBCS1	23.441	23.441	8.439						-			
4	Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	10.302.860	12.554.077	12.554.077	12.554.077	10,02	163.489	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
5	Logcom Public Ltd	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	10.433.834	10.433.834	10.433.834	8,13	495.036	10,28			14.628	9.186
6	A.Tsalkos Hotels Public Ltd	Μετοχές	15.565.000	9.576.230	2.272.490	2.272.490	2.272.490	1,81	-	6,20			13.872	11.360
7	NETINFO Plc	Μετοχές	734.895	661.720	771.640	771.640	771.640	0,62	-	6,27			(35)	180
8	SFS Group Public Company Ltd	Μετοχές	6.652.000	8.022.299	202.886	202.886	202.886	0,16	-	10,00			21.676	672
9	Ermas Department Stores Plc	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	120.000	120.000	120.000	0,10	-	1,14			(398)	556
10	Argus Lambda Fund Class B Series 1	Mutual Fund	100	100.000	108.007	108.007	108.007	0,09	*					
ΟΛΙΚΟ				212.622.549	123.654.823	123.654.823	123.654.823	96,74						

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €125.241.869

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 30 Σεπτεμβρίου 2018: €0,6107

Η πλήρης καταγεγραμμένη εσωτερική αξία δεν ενοικιάζεται.

Η αγορά αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την τιμή πλειοδοτήσεως (bid price) στις 30 Σεπτεμβρίου 2018.