

31 Οκτωβρίου 2019

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

DEM/ΚΠ/19/205

Αξιότιμε κύριε,

Θέμα: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για την περίοδο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019

Δια της παρούσας θα θέλαμε να σας κοινοποιήσουμε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ κατά τη συνεδρία του, ημερομηνίας 30 Οκτωβρίου 2019, εξέτασε και ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019.

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. Οι Οικονομικές Καταστάσεις θα αναρτηθούν επίσης στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.demetra.com.cy.

Με εκτίμηση,



Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Κοινοποίηση: Πρόεδρο Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου



**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από
1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019**

Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019

	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 2019, 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-Αντης Σκορδής, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

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

..... Γεώργιος Κουρρής, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Δρ. Νίκος Μιχαηλός, Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 30 Οκτωβρίου 2019

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Δημήτρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία"), σε συνεδρίαση που έγινε στις 30 Οκτωβρίου 2019, μελέτησε και ενέκρινε τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019. 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 2019, 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 2018.

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

Κατά το πρώτο εννεάμηνο του 2019, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος που ανήλθε στα €6.802.475 (3,40 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €3.757.080 (1,88 σεντ ανά μετοχή) την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 61,88 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018 σε 65,29 σεντ στις 30 Σεπτεμβρίου 2019¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 5,5%.

Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο ΧΑΚ και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €6.489.474 σε σχέση με κέρδος ύψους €3.382.416 το αντίστοιχο εννεάμηνο του 2018. Τα έσοδα από μερίσματα ανήλθαν σε €701.258 (30 Σεπτεμβρίου 2018: €495.036). Τα έσοδα από τόκους σημείωσαν μείωση και ανήλθαν σε €162.101 σε σχέση με €247.233. Η μείωση αυτή οφείλεται κατά κύριο λόγο στη μείωση των καταθέσεων και στη μείωση των επιτοκίων.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων κατέγραψαν κέρδος που ανήλθε σε €879.767 σε σχέση με €864.439, καταγράφοντας μικρή αύξηση της τάξης του 1,8%. Το ποσό αυτό αφορά κατά κύριο λόγο εισοδήματα από ενοίκια.

Τα λειτουργικά έξοδα κατέγραψαν αύξηση και ανήλθαν σε €1.477.094 σε σχέση με €1.122.800 που ήταν την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη έξοδα και αφορούν την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα. Αύξηση κατέγραψαν επίσης τα χρηματοδοτικά έξοδα τα οποία ανήλθαν σε €240.751 σε σχέση με €127.085. Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων κατά τη διάρκεια της περιόδου και συμπεριλαμβάνουν τόκους δανείων και έξοδα σύναψης των συμφωνιών.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €264.083.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος, αντιστράφηκε πρόβλεψη για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €34.845 (30 Σεπτεμβρίου 2018: αντιστροφή πρόβλεψης €47.107).

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2019, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €143.984.483 (31 Δεκεμβρίου 2018: €126.831.432).

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε στις 18 Ιουνίου 2018 με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η "Τράπεζα"), η οποία τροποποιήθηκε στις 23 Ιουνίου 2018, παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία, στις 15 Μαρτίου 2019, 29.561.360 μετοχές της Τράπεζας. Τον Μάρτιο 2019, η Εταιρεία απέκτησε ακόμα 19.669.784 μετοχές της Τράπεζας με την εξάσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια των μηνών Φεβρουαρίου μέχρι Μαΐου 2019, η Εταιρεία απέκτησε 17.540.572 μετοχές της Τράπεζας μέσω αγορών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το συνολικό κόστος των πιο πάνω επενδύσεων ανήλθε σε €49.304.824. Μετά τις πιο πάνω αγορές, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 86.725.772 μετοχές, που αναλογούν στο 21,01% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης του λογιστικού χειρισμού της πιο πάνω επένδυσης με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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 2018 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.

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (30 Σεπτεμβρίου 2019: €130.570.956, 31 Δεκεμβρίου 2018: €123.768.481, όπως παρουσιάζονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

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 2018 και περιλαμβάνουν ανάπτυξη γης, ακινήτων και άλλων έργων, επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές και στρατηγικές συμμετοχές (συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια).

Δεν υπήρξαν αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019.

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. 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 2019, 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 οποιεσδήποτε 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 2019 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Στις 13 Ιουνίου 2019, ο κ. Γεώργιος Κουρρής διορίστηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο ως Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος.

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

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

Λευκωσία, 30 Οκτωβρίου 2019

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019

		Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 €	2018 €
	Σημ.		
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα		701.258	495.036
Έσοδα από τόκους		162.101	247.233
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων		879.767	864.439
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4	6.489.474	3.382.416
		8.232.600	4.989.124
Λειτουργικά έξοδα		(1.477.094)	(1.122.800)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε τραπεζικά υπόλοιπα		264.083	-
Χρηματοδοτικά έξοδα		(240.751)	(127.085)
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	34.845	47.107
Κέρδος πριν τη φορολογία		6.813.683	3.786.346
Φορολογία	5	(11.208)	(29.266)
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		6.802.475	3.757.080
Λοιπά συνολικά έσοδα			
Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους			
Κέρδος από επανεκτίμηση επενδύσεων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων		-	8.531
Συνολικά έσοδα για την περίοδο		6.802.475	3.765.611
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		6.802.475	3.757.080
Κέρδος ανά μετοχή – σεντ	6	3,40	1,88
Συνολικά έσοδα αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		6.802.475	3.765.611
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή – σεντ	6	3,40	1,88

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 2019

		30 Σεπτεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	Σημ.	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.505.612	1.515.815
Ακίνητα για επένδυση	8	31.909.755	31.715.017
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	17	11.194.811	11.047.673
Αναβαλλομένη φορολογία		1.025.973	1.025.973
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		45.636.151	45.304.478
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	10	7.245.975	7.526.324
Άλλα εισπρακτέα ποσά	11	93.363	179.172
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	87.193.303	31.399.803
Τραπεζικές καταθέσεις	13	832.965	11.357.697
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	13	2.909.825	30.989.211
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		72.901	74.747
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		98.348.332	81.526.954
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		143.984.483	126.831.432
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		(9.429.044)	(16.231.519)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		130.570.956	123.768.481
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	15	10.100.857	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		10.100.857	-
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	15	450.000	-
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	9	2.380.106	2.414.951
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	16	482.564	648.000
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.312.670	3.062.951
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		143.984.483	126.831.432
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		65,29	61,88

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

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό επενδύσεων €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	(8.531)	(21.937.912)	118.372.994
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9	-	-	-	(571.505)	(571.505)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	(8.531)	(22.509.417)	117.801.489
Κέρδος περιόδου	-	-	-	3.757.080	3.757.080
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	8.531	-	8.531
Υπόλοιπο 30 Σεπτεμβρίου 2018	140.000.000	319.437	-	(18.752.337)	121.567.100
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	140.000.000	319.437	-	(16.550.956)	123.768.481
Κέρδος περιόδου	-	-	-	6.802.475	6.802.475
Υπόλοιπο την 30 Σεπτεμβρίου 2019	140.000.000	319.437	-	(9.748.481)	130.570.956

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 2019 μέχρι 30 Σεπτεμβρίου 2019

		Εννιάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
		2019	2018
	Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		6.813.683	3.786.346
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		62.739	68.728
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4	(6.489.474)	(3.382.416)
Τόκους δανείων πληρωτέους		135.618	-
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	(34.845)	(47.107)
Αντιστροφή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		(261.095)	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		226.626	425.551
Μείωση / (αύξηση) στα αποθέματα	10	280.349	(37.593)
Μείωση / (αύξηση) στα άλλα εισπρακτέα ποσά		85.809	(32.084)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(49.304.026)	35.702.167
Αύξηση στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(147.138)	(166.566)
Μείωση / (αύξηση) στις τραπεζικές καταθέσεις		10.785.827	(6.154.335)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(165.436)	(127.751)
Αγορά ακινήτων για επένδυση	8	(194.738)	(421.779)
Εξαργύρωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων		-	300.000
Μετρητά για / (από) εργασίες		(38.432.727)	29.487.610
Φορολογία που (πληρώθηκε) / εισπράχθηκε		(9.362)	72.638
Καθαρά μετρητά για / (από) εργασίες		(38.442.089)	29.560.248
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(52.536)	(30.363)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(52.536)	(30.363)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια		10.500.000	-
Αποπληρωμή δανείων		(84.761)	-
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		10.415.239	-
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(28.079.386)	29.529.885
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	13	30.989.211	1.222.815
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	13	2.909.825	30.752.700

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 30 Οκτωβρίου 2019 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 δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια της περιόδου σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και περιλαμβάνουν ανάπτυξη γης, ακινήτων και άλλων έργων, επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές και στρατηγικές συμμετοχές (συμπεριλαμβανομένων, μεταξύ άλλων, μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια).

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

Βάση ετοιμασίας και υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 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 αποθεμάτων ακινήτων που επιμετρούνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όταν αυτή είναι χαμηλότερη από το κόστος, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία.

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 2018.

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

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 2018, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2019.

Αναφορικά με την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Ελληνικής Τράπεζας κατά τη διάρκεια του εννεάμηνου (Σημ. 12), η Εταιρεία βρίσκεται στη διαδικασία εξέτασης του λογιστικού χειρισμού της εν λόγω επένδυσης με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

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 2019. 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 2019 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 2018.

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019

	Επενδύσεις €	Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά εισοδήματα	7.205.695	879.767	147.138	8.232.600
Χρηματοδοτικά έξοδα	(234.051)	(6.599)	(101)	(240.751)
Λειτουργικά έξοδα	(657.588)	(727.654)	(91.852)	(1.477.094)
Αντιστροφή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	264.083	-	-	264.083
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	34.845	34.845
Κέρδος πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	6.578.139	145.514	90.030	6.813.683

Εννέαμηνο 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

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Ενεργητικό κατά τομέα		
Επενδύσεις	90.073.070	72.935.731
Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων	41.091.220	41.186.187
Άλλα έργα	12.820.193	12.709.514
Σύνολο ενεργητικού - ως η κατάσταση οικονομικής θέσης	143.984.483	126.831.432

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

4. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6.489.474	3.382.416

5. Φορολογία

Η φορολογία αποτελείται από τα πιο κάτω:

	Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Εταιρικός φόρος περιόδου	17	18
Εταιρικός φόρος προηγούμενων περιόδων	(10.331)	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά περιόδου	21.522	29.248
Χρέωση περιόδου	11.208	29.266

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.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

6. Κέρδος ανά μετοχή

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

	Εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Κέρδος για την περίοδο	6.802.475	3.757.080
Συνολικά έσοδα για την περίοδο	6.802.475	3.765.611
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	200.000.000	200.000.000
Βασικό κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	3,40	1,88
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	3,40	1,88

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

7. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 ανήλθαν σε €52.536 (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018: €36.181).

8. Ακίνητα για επένδυση

	30 Σεπτεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	31.715.017	31.335.267
Προσθήκες περιόδου/έτους	194.738	556.521
Πωλήσεις περιόδου/έτους	-	(326.000)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας περιόδου/έτους	-	149.229
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	31.909.755	31.715.017

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 2018 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 επανεκτίμηση στις 30 Σεπτεμβρίου 2019, καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η εύλογη αξία των πιο πάνω ακινήτων δεν έχει αλλάξει σημαντικά σε σχέση με τις 31 Δεκεμβρίου 2018. Η επόμενη επανεκτίμηση θα γίνει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

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.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

8. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων 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 στοιχείων 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 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	24.182.642	23.987.904
Οικόπεδα στην Κύπρο	4.107.000	4.107.000
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	2.999.000	2.999.000
Οικόπεδα στη Ρουμανία	621.113	621.113
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	31.909.755	31.715.017

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.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράττονταν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 6,0%. Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, 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 μίσθωσης, ανήλθαν σε €879.767 (εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018: €864.439).

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 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
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 €34.845 (εννεάμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018: αντιστροφή πρόβλεψης €47.107). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης 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 €2.380.106 (31 Δεκεμβρίου 2018: €2.414.951) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

10. Αποθέματα

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	7.245.975	7.526.324

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 πωλήθηκαν αποθέματα ακινήτων λογιστικής αξίας €300.000 προς €300.000. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν πωλήθηκαν οποιαδήποτε αποθέματα. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 δεν αγοράστηκαν οποιαδήποτε αποθέματα, όμως κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €19.651 (31 Δεκεμβρίου 2018: €46.755).

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €596.324 (31 Δεκεμβρίου 2018: €896.324), 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 επανεκτίμηση στις 30 Σεπτεμβρίου 2019, καθότι το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η εύλογη αξία των πιο πάνω αποθεμάτων ακινήτων δεν έχει αλλάξει σημαντικά σε σχέση με τις 31 Δεκεμβρίου 2018. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά για τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων ύψους €257.755.

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

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Ακίνητα στην Κύπρο	596.324	896.324
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	712.000	712.000
Οικόπεδα στη Ρουμανία	5.937.651	5.918.000
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	7.245.975	7.526.324

11. Άλλα εισπρακτέα ποσά

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές εντός ενός έτους	93.363	179.172
	93.363	179.172

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

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

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	31.399.803	61.517.514
Προσθήκες περιόδου/έτους	49.304.824	3.257.256
Πωλήσεις περιόδου/έτους	(798)	(38.951.739)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	6.489.474	5.576.772
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	87.193.303	31.399.803

Δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε στις 18 Ιουνίου 2018 με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η "Τράπεζα"), η οποία τροποποιήθηκε στις 23 Ιουνίου 2018, παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία, στις 15 Μαρτίου 2019, 29.561.360 μετοχές της Τράπεζας με κόστος €20.692.952. Τον Μάρτιο 2019, η Εταιρεία απέκτησε ακόμα 19.669.784 μετοχές της Τράπεζας με την εξάσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης με κόστος €13.768.849. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια των μηνών Φεβρουαρίου μέχρι Μαΐου 2019, η Εταιρεία απέκτησε 17.540.572 μετοχές της Τράπεζας μέσω αγορών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Το συνολικό κόστος των πιο πάνω επενδύσεων ανήλθε σε €49.304.824 και χρηματοδοτήθηκε από ταμιακά διαθέσιμα και τραπεζικό δανεισμό. Μετά τις πιο πάνω αγορές, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 86.725.772 μετοχές, που αναλογούν στο 21,01% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας, σε σχέση με 10,05% στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Η Εταιρεία έχει αποτιμήσει την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα με βάση τη χρηματιστηριακή τιμή προσφοράς της στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 (€72,3 εκατομμύρια).

Στις 5 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αποδέχτηκε τη δημόσια πρόταση της A&P (Andreou & Paraskevaides) 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 περιουσιακά 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 έτους.

Στις 13 Απριλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην ανταλλαγή 1.001,811 μετοχών που κατείχε στην Allianz Global Multi-Asset Credit IT αξίας €1.020.385 με αντάλλαγμα 172,412 μετοχές της Allianz RCM European Equity Dividend IT αξίας €510.096 και 2.001,681 μετοχές της Allianz Europe Equity Growth AT αξίας €510.289. Στις 10 Ιουλίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση όλων των μετοχών που κατείχε στα προϊόντα της Allianz Global Investors προς €32,8 εκατομμύρια. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €24.206 στα αποτελέσματα του έτους.

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 €3.248.123, δηλαδή €0,209 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.381.445 (€0,153 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. 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 €3.257.256 (που συμπεριλαμβάνει έξοδα συναλλαγής €6.502), δηλαδή €0,581 ανά μετοχή. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €866.678 στα αποτελέσματα του έτους.

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

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Μετοχικοί τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	85.503.646	29.701.856
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	11.140	11.252
Μη εισηγμένοι τίτλοι	1.579.405	1.579.405
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	87.094.191	31.292.513
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	99.112	107.290
Σύνολο επενδύσεων εξωτερικού	99.112	107.290
Σύνολο επενδύσεων	87.193.303	31.399.803

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

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 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Επίπεδο 1	85.514.786	29.713.108
Επίπεδο 2	99.112	107.290
Επίπεδο 3	1.579.405	1.579.405
Σύνολο επενδύσεων	87.193.303	31.399.803

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 1 και 2:

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επιπέδου 1 και Επιπέδου 2 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος κατά €12.842.085 (31 Δεκεμβρίου 2018: €4.473.060). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3

Αν οι πρόσφατες τιμές έκδοσης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 ήταν κατά 20% χαμηλότερες, και ως εκ τούτου και η τιμή αποτίμησής τους, τότε το κέρδος για την περίοδο θα ήταν κατά €315.881 (31 Δεκεμβρίου 2018: €315.881) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος για την περίοδο θα ήταν κατά €315.881 ψηλότερο.

13. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	30 Σεπτεμβρίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	384.768	15.458.868
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	1.973.888	15.095.868
Υπόλοιπα με τη Eurobank	320.923	220.237
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	201.019	162.509
Μετρητά υπό διαχείριση με διευθυντές επενδύσεων	29.506	54.995
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(279)	(3.266)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	2.909.825	30.989.211
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	-	959.457
Υπόλοιπα με τη Eurobank	844.394	10.585.000
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	8.000	93.765
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(19.429)	(280.525)
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	832.965	11.357.697
Ολικό μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων	3.742.790	42.346.908

Τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00%-0,70% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018: 0,01%-1,00%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των τριών μηνών και φέρουν τόκο 0,05%-1,10% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018: 0,30%-1,80%) ετησίως.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

14. Μετοχικό κεφάλαιο

	30 Σεπτεμβρίου 2019		31 Δεκεμβρίου 2018	
	Αριθμός Μετοχών	€	Αριθμός Μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 η καθεμιά	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 η καθεμιά	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

15. Δάνεια

Τα δάνεια είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	30 Σεπτεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	€	€
Εντός ενός έτους	450.000	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	10.100.857	-
Σύνολο	10.550.857	-

Τον Μάιο του 2019, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη συμφωνιών για παροχή χρηματοδοτικών διευκολύνσεων με δύο Κυπριακές τράπεζες για το συνολικό ποσό των €14,5 εκατομμυρίων, από τις οποίες χρησιμοποιήθηκαν μόνο τα €10,5 εκατομμύρια. Η διάρκεια αποπληρωμής των πιο πάνω διευκολύνσεων είναι 5 χρόνια και το επιτόκιο ισούται με Euribor 3 μηνών πλέον 3,3% και με Euribor 3 μηνών πλέον 3,5%. Οι πιο πάνω διευκολύνσεις είναι εξασφαλισμένες με υποθήκες πάνω σε ακίνητα και σε κινητές αξίες του Συγκροτήματος λογιστικής αξίας στις 30 Σεπτεμβρίου 2019 €17 εκατομμυρίων και €9,7 εκατομμυρίων αντίστοιχα.

16. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Σεπτεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	482.564	648.000

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

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

	Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων		
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	11.548	11.958
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	10.350	16.650
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	65.064	73.231
	86.962	101.839
Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου		
Μισθός	97.173	92.676
Μπόνους	60.000	-
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	9.132	9.064
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	19.868	16.399
	186.173	118.139

Στις 29 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την πληρωμή μπόνους ύψους €60.000 προς τον Διευθύνοντα Σύμβουλο για το έτος 2018.

Πέραν των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια της περιόδου, πληρώθηκε ποσό €10.578 (περίοδος που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018: €18.973) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(ii) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών

	Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Μισθοί	58.114	57.678
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	5.811	5.768
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	13.435	12.162
	77.360	75.608

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

(iii) Ποσά που οφείλονται από συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Σεπτεμβρίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	€	€
Ποσά οφειλόμενα πέραν του ενός έτους	11.194.811	11.047.673

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, 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 2019. Ως εκ τούτου, τα πιο πάνω δάνεια εξακολουθούν να παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(iv) Τόκοι που χρεώθηκαν στις συνδεδεμένες εταιρείες

	Εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου	
	2019	2018
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν	147.138	163.489

(v) Πρόνοια για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €34.845 (εννέαμηνο που έληξε στις 30 Σεπτεμβρίου 2018: αντιστροφή πρόβλεψης €47.107). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης 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 €2.380.106 (31 Δεκεμβρίου 2018: €2.414.951) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

(vi) Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος και ο Δρ. Νίκος Μιχαηλίδης, 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 2019, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (31 Δεκεμβρίου 2018: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής: 10,28%, 31 Δεκεμβρίου 2018: 10,28%) με εύλογη αξία €9.672.240 (31 Δεκεμβρίου 2018: €10.738.471). 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 2019, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €55.967 (30 Σεπτεμβρίου 2018: €37.181), συμπεριλαμβανομένου του ΦΠΑ.

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30 Σεπτεμβρίου 2019 με ποσοστό 29,62% (31 Δεκεμβρίου 2018: 29,62%).

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 1,09%.

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. Ός εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί σχετική πρόνοια ύψους €2.380.106 (31 Δεκεμβρίου 2018: €2.414.951) 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. Επιπρόσθετα, οι αξιώσεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για τη Μονάδα Αφαλάτωσης στη Λάρνακα που περιγράφονται στις ελεγχμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, έχουν ληφθεί υπ' όψη στον καθορισμό της αποζημίωσης που διεκδικεί η συνδεδεμένη εταιρεία.

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

Οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις που περιγράφονται πιο πάνω, δε διαφέρουν σημαντικά από αυτές που περιγράφονται στις ελεγχμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2019, οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος ανέρχονται σε €77.832 (31 Δεκεμβρίου 2018: €132.701) και αφορούν επιδιόρθωση και ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών.

Οι υποχρεώσεις της Εταιρείας σε σχέση με τη συμφωνία εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε το 2018 με την Ελληνική Τράπεζα (οι οποίες περιγράφονται στη Σημείωση 34 των ελεγμένων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018) έπαψαν να ισχύουν μετά την παραχώρηση προς την Εταιρεία 29.561.360 μετοχών της Τράπεζας και την απόκτηση 19.669.784 μετοχών της Τράπεζας μέσω της εξόσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης, όπως περιγράφεται στη Σημείωση 12 των Ενδιάμεσων Συνοπτικών Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων.

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.

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 ενοικίαση 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

Δεν υπήρξαν 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 2019

Εκδότης / Στοιχείο ενεργητικού	Κλάδος	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς	Τρέχουσα		Ολική		Ποσοστό		Μερίσματα,		Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη	Καθαρά κέρδη/(ζημιές) εκδότη για το έτος 2018	Καθαρό ενεργητικό εκδότη που αντιστοιχεί στην επένδυση €' 000
					€	€	Αξία	Τρέχουσα	Ολικού	Ενερ/κού	ενοίκια και τόκοι εισπρακτέοι	€			
							€		%	%					
1	Hellenic Bank Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	86.725.772	92.849.171	72.329.294		72.340.434	50,24		-		21,01	320.053	172.355
		Εταιρικά χρεόγραφα	Αξιογράφα-HBCS1	23.441	23.441	11.140					-		1,47		
2	Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης Γης & Ακινήτων	Ανάπτυξη Γης & Ακινήτων													
	-Στην Κύπρο	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.406.178		30.288.063					879.767				
	-Στη Ρουμανία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	30.669.291		6.558.764					-				
	-Στη Βουλγαρία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029		3.711.000		40.557.827	28,17		-		Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
3	Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Δ/Ε	10.302.860		12.724.216		12.724.216	8,84		147.138		Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
4	Logicom Public Ltd	Τεχνολογία	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	9.672.240		9.672.240	6,72		533.116		10,28	22.680	10.823
5	Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	3.742.790		3.742.790		3.742.790	2,60		13.515		Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
6	Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd	Υπηρεσίες καταναλωτών	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	2.578.184		2.578.184	1,79		168.142		16,01	2.744	13.098
7	NETinfo Plc	Τεχνολογία	Μετοχές	734.895	661.720	756.942		756.942	0,53		-		5,73	(180)	202
8	Argus Lamda Fund Class B Series 1	Δ/Ε	Mutual Fund	100	100.000	99.113		99.113	0,07		-		Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
9	Ermes Department Stores Plc (Σημ.1)	Υπηρεσίες καταναλωτών	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	85.000		85.000	0,06		-		1,14	(398)	556
10	SFS Group Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	6.652.000	8.022.299	66.520		66.520	0,05		-		10,00	342	706
ΟΛΙΚΟ					216.696.879	142.623.266		142.623.266	99,07						

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €143.984.483

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 30 Σεπτεμβρίου 2019: €0,6529 (Σημ.-)

Η πλήρως κατανεμημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η αγορά αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την τιμή πλειοδοτήσης (bid price) στις 30 Σεπτεμβρίου 2019.

Σημ. 1: Οι καθαρές ζημιές του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2017 καθώς δεν υπήρχαν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το 2018.
Σημ. 2: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (30 Σεπτεμβρίου 2019: €130.570.956) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).