



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2014**

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2014

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014	1
Δήλωση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, Γενικού Διευθυντή και Υπεύθυνης Λογιστηρίου για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	2
Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Συνολικών Εισοδημάτων	3
Συνοπτικός Ενοποιημένος Ισολογισμός	4
Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων	5
Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	6
Σημειώσεις στις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	7 - 18

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2014

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ συνήλθε την Παρασκευή 8 Αυγούστου 2014 και αφού εξέτασε, ενέκρινε την έκδοση των Συνοπτικών μη-ελεγμένων Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2014 που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014.

Οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις δεν θα σταλούν στους μετόχους αλλά απόσπασμα τους θα δημοσιευθεί σε εφημερίδα ημερήσιας κυκλοφορίας. Αντίγραφα διατίθενται χωρίς επιβάρυνση στα Γραφεία της Εταιρείας στην οδό 25^{ης} Μαρτίου Αρ. 20, Γραφείο 101, Έγκωμη, Λευκωσία. Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις, για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014 θα είναι διαθέσιμες και προσιτές στο κοινό για πέντε έτη μετά την δημοσίευσή τους.

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά" και συνάδουν με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών σε σχέση με την ανακοίνωση ενδιάμεσων αποτελεσμάτων.

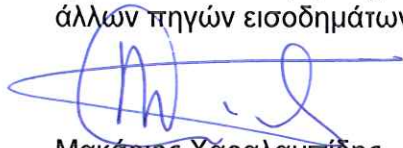
Κατά τον καταρτισμό των αποτελεσμάτων για το πρώτο εξάμηνο του 2014 εφαρμόστηκαν οι ίδιες λογιστικές αρχές και η ίδια βάση υπολογισμού όπως και στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013. Τα αποτελέσματα για το πρώτο εξάμηνο του 2014 δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

Παρά την συνεχιζόμενη οικονομική κρίση και την ύφεση που συνεχίζουν να έχουν αρνητικές επιπτώσεις, ιδιαίτερα στους τομείς των ακινήτων και οικοδομικών κατασκευών, τα ενοποιημένα αποτελέσματα του Συγκροτήματος Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ παρουσιάζουν αύξηση στον κύκλο εργασιών από €235.062 την αντίστοιχη εξαμηνία του 2013, σε €782.045 και προήλθε κυρίως από πωλήσεις και παραδόσεις διαμερισμάτων προς τους αγοραστές, καθώς επίσης και από τεchnο-οικοδομικές εργασίες και παροχή υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα παρουσιάζουν μειωμένη ζημιά €230.854 πριν τη φορολογία, σε σύγκριση με ζημιά €416.083 κατά το αντίστοιχο περσινό εξάμηνο. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας μειώθηκαν κατά 9% και οι τραπεζικές υποχρεώσεις κατά 21%, με αποτέλεσμα η Εταιρεία να παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) μόλις 21% σε σχέση με την σημαντικά καθαρή της θέση ύψους €11,7 εκ..

Στις 3 Ιουλίου 2014 το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου αποφάσισε την επαναμετάταξη των αξιών της Εταιρείας από την Αγορά Ειδικής Κατηγορίας στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου.

Οι δύσκολες συνθήκες στην κυπριακή οικονομία αναμένεται να συνεχιστούν και κατά το υπόλοιπο του έτους. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την διαχείριση των εργασιών του Συγκροτήματος στο παρόν οικονομικό περιβάλλον και διερευνά την εξεύρεση και άλλων πηγών εισοδημάτων συναφών με τον τομέα ακινήτων.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

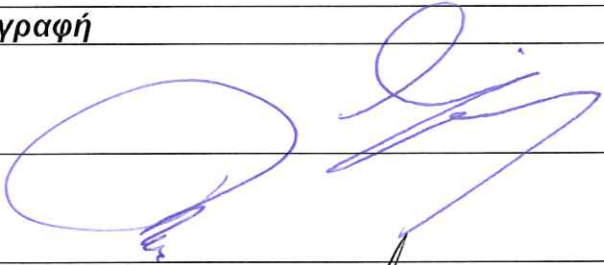
Λευκωσία 8 Αυγούστου 2014

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

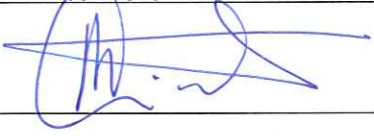
Σύμφωνα με το άρθρο 10 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά), Ν. 190 (Ι)/2007 (ο "Νόμος") εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Γενικός Διευθυντής και η Υπεύθυνη Λογιστηρίου της Εταιρείας Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2014 μέχρι 30 Ιουνίου 2014 οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 3...18..:
- (i) Καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα εφαρμοστέα λογιστικά πρότυπα και σύμφωνα με τις διατάξεις του Άρθρου 10 (4) του Νόμου και
 - (ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς του Συγκροτήματος που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς και
- (β) η ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση (fair review) των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Γιώργος Παπαϊωάννου	
Δημήτρης Βούκας	
Γιώργος Μάντακας	
Μάριος Σαββίδης	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία

8 Αυγούστου 2014

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΩΝ

12 μήνες που
έληξαν στις
31 Δεκεμβρίου

6 μήνες που
έληξαν στις 30 Ιουνίου

2013 €		Σημ.	2014 €	2013 €
397.724 (247.841)	ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΑ Κόστος πωλήσεων	4	782.045 (752.794)	235.062 (212.373)
149.883 (8.461) (431.298) 27.387 (620.862)	ΜΕΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ Έξοδα πωλήσεων και προώθησης Έξοδα διοικητικής λειτουργίας Άλλα έσοδα Άλλες Ζημιές	5	29.251 (13.559) (194.295) 160 -	22.689 (3.824) (213.388) 8.332 -
(883.351) (144.227) (211.012)	ΖΗΜΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Χρηματοδοτικά έξοδα Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	6 10	(178.443) (74.197) 21.786	(186.191) (62.989) (166.903)
(1.238.590) -	ΖΗΜΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ Φορολογία	7	(230.854) -	(416.083) -
(1.238.590) -	ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΟ ΕΤΟΣ Άλλα συνολικά εισοδήματα		(230.854) -	(416.083) -
<u>(1.238.590)</u>	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ		<u>(230.854)</u>	<u>(416.083)</u>
(1.215.100) (23.490)	Κατανεμητέο σε: Συμφέρον μετόχων Συμφέρον μειοψηφίας		(221.203) (9.651)	(404.073) (12.010)
<u>(1.238.590)</u>			<u>(230.854)</u>	<u>(416.083)</u>
<u>(25,29)</u>	Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - βασική	8	<u>(4,60)</u>	<u>(8,41)</u>
<u>(25,29)</u>	Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - κατανεμημένη	8	<u>(4,60)</u>	<u>(8,41)</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΟΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΟΣ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

		30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
	Σημ.		
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	9	145.351	153.716
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10	11.188.279	11.166.493
		<u>11.333.630</u>	<u>11.320.209</u>
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση	11	2.714.877	3.296.579
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	68.136	75.528
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	13(iv)	493.663	565.726
Φορολογία εισπρακτέα		9.373	9.373
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	17	300	759
		<u>3.286.349</u>	<u>3.947.965</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		<u>14.619.979</u>	<u>15.268.174</u>
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΚΑΙ ΑΠΟΘΕΜΑΤΙΚΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Κέρδη που κρατήθηκαν		7.279.841	7.501.758
		<u>11.677.872</u>	<u>11.899.789</u>
Συμφέρον μειοψηφίας		134.210	144.098
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		<u>11.812.082</u>	<u>12.043.887</u>
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Δανεισμός	16	1.273.012	456.927
ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	13(iv)	32.525	32.041
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	14	255.938	127.748
Προβλέψεις	15	2.615	2.101
Δανεισμός	16	60.944	1.054.624
Τραπεζικές διευκολύνσεις	17	1.113.043	1.481.026
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		69.820	69.820
ΣΥΝΟΛΟ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>1.534.885</u>	<u>2.767.360</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>2.807.897</u>	<u>3.224.287</u>
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		<u>14.619.979</u>	<u>15.268.174</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ

	Αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας					Σύνολο Μειωτηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	Αποθεματικό από μετατροπή κεφαλαίου σε ευρώ	Κέρδη που κρατήθηκαν	Σύνολο		
Εξάμηνο 2014	€	€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2014	4.084.128	293.239	20.664	7.501.758	11.899.789	144.098	12.043.887
Καθαρή ζημιά για την περίοδο Έκτακτη αμυντική εισφορά στη Λογίζόμενη Διανομή Μερίσματος				(221.203)	(221.203)	(9.651)	(230.854)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2014	<u>4.084.128</u>	<u>293.239</u>	<u>20.664</u>	<u>7.279.841</u>	<u>11.677.872</u>	<u>134.210</u>	<u>11.812.082</u>
Εξάμηνο 2013							
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2013	4.084.128	293.239	20.664	8.716.859	13.114.890	167.588	13.282.478
Καθαρή ζημιά για την περίοδο				(404.073)	(404.073)	(12.010)	(416.083)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2013	<u>4.084.128</u>	<u>293.239</u>	<u>20.664</u>	<u>8.312.786</u>	<u>12.710.817</u>	<u>155.578</u>	<u>12.866.395</u>

(1) Εταιρείες που δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμεί αυτό το ποσό σαν μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογίζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι για σκοπούς λογίζομενης διανομής μερίσματος κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου. Το ποσοστό της έκτακτης εισφοράς για την άμυνα αυξήθηκε στο 17% για κέρδη για το φορολογικό έτος 2009 και στο 20% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2010 και 2011 και μειώθηκε πίσω στο 17% για κέρδη για τα φορολογικά έτη 2012 και μετέπειτα. Το ποσό της λογίζομενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται μέχρι το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ

	Σημ.	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2014 €	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2013 €
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΡΓΑΣΙΕΣ			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(230.854)	(416.083)
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού	9	8.859	12.446
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) συγγενικής εταιρείας	10	(21.786)	166.903
Χρεωστικούς τόκους	6	74.197	62.989
		<u>(169.584)</u>	<u>(173.745)</u>
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση		581.702	23.931
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		7.392	11.155
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη		72.063	(10.006)
Πληρωτέο σε συγγενικό μέρος		484	6.640
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα		128.190	(160.754)
Προβλέψεις		514	(2.079)
		<u>620.761</u>	<u>(304.858)</u>
Μετρητά από / (για) εργασίες		(951)	(9.932)
Φορολογία που πληρώθηκε			
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες		<u>619.810</u>	<u>(314.790)</u>
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΕΠΕΝΔΥΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού		(494)	(557)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(494)</u>	<u>(557)</u>
ΡΟΗ ΜΕΤΡΗΤΩΝ ΑΠΟ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ			
Αποπληρωμές δανεισμού από συγγενικά μέρη	13(v)	(217.000)	103.922
Τόκοι που πληρώθηκαν		(34.792)	(63.290)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>(251.792)</u>	<u>40.632</u>
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		367.524	(274.715)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή του έτους		(1.480.267)	(967.505)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στο τέλος της περιόδου	17	<u>(1.112.743)</u>	<u>(1.242.220)</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα" και εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 8 Αυγούστου 2014.

Η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. είναι η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Ltd είναι η ιθύνουσα εταιρεία. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών της κατά τη διάρκεια της περιόδου, συνέχισαν να είναι η ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, η παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας καθώς και οι τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες οι οποίες μειώθηκαν σημαντικά.

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Κύπρο ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης το 1988 και θεωρείται δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφάλαιο 113. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014, έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τις πρόνοιες του Διεθνούς Λογιστικού Προτύπου 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Αναφορά".

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€) το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης του Συγκροτήματος. Αυτές, δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος, δεν περιλαμβάνουν όλη την πληροφόρηση και τις γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ

Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2014 ετοιμάστηκαν, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά, με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2013. Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου. Τα πιο κάτω λογιστικά πρότυπα και ερμηνείες υιοθετήθηκαν ή θα υιοθετηθούν από το Συγκρότημα, προϋποθέτοντας ότι σχετίζονται με τις εργασίες του.

Κατά την ημερομηνία της έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, όλα τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων (ΣΔΛΠ) και είναι εφαρμόσιμα από την 1 Ιανουαρίου 2014 έχουν υιοθετηθεί από την ΕΕ μέσω της διαδικασίας υιοθέτησης που καθορίστηκε από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, με εξαίρεση ορισμένων προνοιών του ΔΛΠ 39 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση" σε σχέση με λογιστική αντιστάθμισης χαρτοφυλακίου.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος η Εταιρεία υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες της και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2014. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές της Εταιρείας με εξαίρεση τα πιο κάτω:

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

- ΔΠΧΑ 10, “Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις”. Το ΔΠΧΑ 10 βασίζεται στις υφιστάμενες αρχές, αναγνωρίζοντας την έννοια του ελέγχου ως τον καθοριστικό παράγοντα για το αν η οικονομική οντότητα θα πρέπει να συμπεριληφθεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της μητρικής εταιρείας. Το Πρότυπο παρέχει πρόσθετη καθοδήγηση για να βοηθήσει στον προσδιορισμό του ελέγχου, όπου είναι δύσκολο να προσδιοριστεί.
- ΔΠΧΑ 12 “Γνωστοποιήσεις Συμφερόντων σε Άλλες Οντότητες”. Το ΔΠΧΑ 12 περιλαμβάνει τις απαιτήσεις γνωστοποίησης για όλα τα είδη συμφερόντων σε άλλες οντότητες, συμπεριλαμβανομένων των κοινών διευθετήσεων, συνδεδεμένων εταιρειών και οντοτήτων ειδικού σκοπού και άλλων οντοτήτων εκτός ισολογισμού.

Κατά την ημερομηνία κατάρτισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί μια σειρά από νέα πρότυπα και τροποποιήσεις προτύπων και διερμηνείες που ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν μετά την 1 Ιανουαρίου 2014, και δεν έχουν εφαρμοστεί στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων. Κανένα από αυτά δεν αναμένεται να έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, με εξαίρεση τα ακόλουθα:

- ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά μέσα: Ταξινόμηση και Αποτίμηση”. Τα κύρια στοιχεία του Προτύπου που εκδόθηκε το Νοέμβριο του 2009 και τροποποιήθηκε τον Οκτώβριο του 2010, το Δεκέμβριο του 2011 και το Νοέμβριο του 2013 είναι:
 - Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απαιτούνται να ταξινομούνται σε δύο κατηγορίες αποτίμησης: αυτά που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία και εκείνα που θα αποτιμούνται μετέπειτα σε αποσβεσμένο κόστος. Η απόφαση πρέπει να γίνεται κατά την αρχική αναγνώριση. Η ταξινόμηση εξαρτάται από το επιχειρηματικό μοντέλο της οικονομικής οντότητας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών μέσων και των συμβατικών ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού μέσου.
 - Ένα μέσο αποτιμάται στη συνέχεια σε αποσβεσμένο κόστος μόνο εάν είναι χρεόγραφο και (i) ο στόχος του επιχειρηματικού μοντέλου της οντότητας είναι να κρατήσει το περιουσιακό στοιχείο για να εισπράξει τις συμβατικές ταμειακές ροές, και (ii) οι συμβατικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου αποτελούν μόνο πληρωμές κεφαλαίου και τόκων (δηλαδή έχει μόνο “βασικά χαρακτηριστικά δανείου”). Όλα τα υπόλοιπα χρεόγραφα θα πρέπει να αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.
 - Όλοι οι μετοχικοί τίτλοι θα αποτιμούνται μετέπειτα σε δίκαιη αξία. Μετοχικοί τίτλοι που κατέχονται προς εμπορία θα αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Για όλες τις άλλες επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους, μια αμετάκλητη εκλογή μπορεί να γίνει κατά την αρχική αναγνώριση, για αναγνώριση των πραγματοποιηθέντων και μη πραγματοποιηθέντων κερδών και ζημιών δίκαιης αξίας μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων και όχι μέσω των αποτελεσμάτων. Δεν θα υπάρχει μεταφορά των κερδών και ζημιών δίκαιης αξίας στα αποτελέσματα. Αυτή η εκλογή μπορεί να γίνει για κάθε μέσο ξεχωριστά. Τα μερίσματα θα παρουσιάζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εφόσον αντιπροσωπεύουν την απόδοση στις επενδύσεις.
 - Οι περισσότερες από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 39 για την ταξινόμηση και την αποτίμηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων μεταφέρθηκαν αμετάβλητες στο ΔΠΧΑ 9. Η βασική αλλαγή είναι ότι μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να παρουσιάζει τα αποτελέσματα των αλλαγών στο δικό της πιστωτικό κίνδυνο των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων στα άλλα συνολικά εισοδήματα.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

- Οι απαιτήσεις της λογιστικής αντιστάθμισης κινδύνου τροποποιήθηκαν ώστε να ευθυγραμμιστεί η λογιστική στενότερα με τη διαχείριση του κινδύνου. Το Πρότυπο παρέχει στις οντότητες μια επιλογή λογιστικής πολιτικής μεταξύ της εφαρμογής των απαιτήσεων της λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 και τη συνέχιση της εφαρμογής του ΔΛΠ 39 σε όλες τις αντισταθμίσεις, επειδή το Πρότυπο δεν εξετάζει επί του παρόντος τη μακροοικονομική λογιστική αντιστάθμισης.
- Οι τροποποιήσεις που έγιναν στο ΔΠΧΑ στις 9 Νοεμβρίου 2013 αφαίρεσαν την υποχρεωτική ημερομηνία έναρξης ισχύος του, καθιστώντας έτσι την εφαρμογή του Προτύπου εθελοντική. Η Εταιρεία δεν προτίθεται να υιοθετήσει την υπάρχουσα έκδοση του ΔΠΧΑ 9 μέχρι αυτό να υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η Εταιρεία δεν έχει αξιολογήσει ακόμη τις επιπτώσεις της υιοθέτησης του ΔΠΧΑ 9 στις οικονομικές της καταστάσεις.

4. ΤΜΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριότητας: ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας και τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες.

Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και η τιμολόγηση μεταξύ των τομέων γίνεται σύμφωνα με καθαρά εμπορική βάση.

	Ανάπτυξη Γης & Κτηματικής Περιουσίας 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακίνητης Ιδιοκτησίας 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		Τεχνοοικοδομικές Υπηρεσίες 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		Απαλείψεις 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		Ενοποιημένα 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου	
	2014 €	2013 €	2014 €	2013 €	2014 €	2013 €	2014 €	2013 €	2014 €	2013 €
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	571.000	101.650	5.120	4.649		61.723	-	-	576.120	168.022
Από συγγενικές Εταιρείες (Σημ. 13)	-	-	49.330	61.984	156.595	62.233	-	(57.177)	205.925	67.040
	<u>571.000</u>	<u>101.650</u>	<u>54.450</u>	<u>66.633</u>	<u>156.595</u>	<u>123.956</u>	<u>-</u>	<u>(57.177)</u>	<u>782.045</u>	<u>235.062</u>
Αποτελέσματα	<u></u>	<u>(5.158)</u>	<u>23.624</u>	<u>33.922</u>	<u>16.488</u>	<u>6.161</u>	<u>(10.701)</u>	<u>(3.904)</u>	<u>29.411</u>	<u>31.021</u>
Μη κατανεμημένα έξοδα									<u>(207.854)</u>	<u>(217.212)</u>
Ζημιά εργασιών									<u>(178.443)</u>	<u>(186.191)</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα									<u>(74.197)</u>	<u>(62.989)</u>
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας									<u>21.786</u>	<u>(166.903)</u>
Ζημιά πριν τη φορολογία									<u>(230.854)</u>	<u>(416.083)</u>

5. ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2014 €	2013 €
Έσοδα από παροχή διευθυντικών υπηρεσιών	-	8.136
Άλλα έσοδα	160	196
	<u>160</u>	<u>8.332</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

6. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2014	2013
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια	(39.531)	(42.979)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(34.182)	(27.669)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	(484)	(166)
	<u>(74.197)</u>	<u>(70.814)</u>
Μείον ποσά που κεφαλαιοποιήθηκαν στα έργα υπό εκτέλεση (1)	-	7.825
	<u><u>(74.197)</u></u>	<u><u>(62.989)</u></u>

(1) Τόκοι που προέρχονται από δανειοδοτήσεις σε σχέση με έργα υπό ανάπτυξη και αγορά γης κεφαλαιοποιούνται μέχρι την αποπεράτωση των έργων αυτών.

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2014	2013
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8. ΖΗΜΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2014	2013
	€	€
Ζημιά για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους	<u>(221.203)</u>	<u>(404.073)</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια της περιόδου	<u>4.804.856</u>	<u>4.804.856</u>
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - βασική και κατανεμημένη	<u><u>(4,60)</u></u>	<u><u>(8,41)</u></u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

9. ΑΚΙΝΗΤΑ, ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2014	137.959	2.048	5.382	8.327	153.716
Προσθήκες	-	494	-	-	494
Διαγραφές					
Κόστος	-	(425)	-	-	(425)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	425	-	-	425
Αποσβέσεις	(2.932)	(541)	(525)	(4.861)	(8.859)
Την 30 Ιουνίου 2014	135.027	2.001	4.857	3.466	145.351

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2013	145.007	1.958	7.576	23.507	178.048
Προσθήκες	-	803	-	-	803
Διαγραφές					
Κόστος	-	(246)	(31.801)	(18.209)	(50.256)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	-	31.801	18.209	50.010
Αποσβέσεις	(2.932)	(1.055)	(1.690)	(6.769)	(12.446)
Την 30 Ιουνίου 2013	142.075	1.460	5.886	16.738	166.159

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2014 €	30 Ιουνίου 2013 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ την 1 Ιανουαρίου	11.166.493	11.901.985
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) μετά τη φορολογία (1)	21.786	(166.903)
Κόστος επένδυσης στο τέλος της περιόδου	11.188.279	11.735.082

(1) Η Βουλή των Αντιπροσώπων ψήφισε στις 9 Μαΐου 2014 νομοθεσία που προνοεί μείωση στο ποσοστό επιτοκίου για απαλλοτριώσεις από το 9% που ίσχυε στο 3% με ημερομηνία ισχύος του νόμου από τις 16 Μαΐου 2014. Ως εκ τούτου τα έσοδα της εταιρείας από τόκους απαλλοτριώσεων για το 2014 αναμένονται να είναι μειωμένα.

Λεπτομέρειες για τη συνδεδεμένη εταιρεία η οποία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ	Χώρα Σύστασης	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	Κέρδος για την περίοδο €	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο 20%
στις 30 Ιουνίου 2014	Κύπρος	63.228.871	7.287.432	127.243	108.932	

Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και εξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11 920 000 (2013: 11 920 000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μία. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στη δίκαιη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικούς εκτιμητές. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε δίκαιη αξία αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες κερδοζημιές του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2013 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στη δίκαιη αξία ύψους €57.500.000 (2012: €57.900.000).

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Ως εκ τούτου ζημιά ύψους €400.000 (2012: πλεόνασμα €7.900.000) έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές της εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Για τον καθορισμό της δίκαιης αξίας της επένδυσης της Εταιρείας, η Διεύθυνση χρησιμοποίησε εκτίμηση που ετοιμάστηκε από τους ανεξάρτητους, επαγγελματίες εκτιμητές Ρόης Νικολαΐδης και Συνεργάτες.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα επανεκτιμούνται κάθε χρόνο στις 31 Δεκεμβρίου σε δίκαιη αξία, η οποία είναι η αξία στην ελεύθερη αγορά, βασισμένη σε εκτιμήσεις από ανεξάρτητο, επαγγελματία, εγκεκριμένο εκτιμητή.

Η δίκαιη αξία βασίζεται στη δραστηριότητα μιας ενεργούς αγοράς, αναπροσαρμοσμένη εάν χρειάζεται, για διαφορές μεταξύ άλλων, στη φύση, τοποθεσία και κατάσταση του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.

Λόγω της επικρατούσας γενικής ύφεσης στην αγορά ακινήτων διαφαίνεται μια γενική κατιούσα πορεία στις τιμές των ακινήτων. Αυτές οι συνθήκες καθώς και το ψηλό κόστος μιας μελλοντικής επένδυσης, έχουν ληφθεί υπόψη κατά το προσδιορισμό της αγοραίας αξίας της επένδυσης και εξηγούν κατά μεγάλο βαθμό την ζημιά η οποία έχει αναγνωρισθεί στις κερδοζημιές για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013.

Το υπουργικό Συμβούλιο τον Μάιο 2013, μέσω διαδικασιών προώθησης κινήτρων για άμεση ανάπτυξη, παραχώρησε πολεοδομικά κίνητρα αναβαθμίζοντας την ζώνη που ευρίσκεται το κτήμα. Το γεγονός αυτό επηρέασε θετικά στη συγκράτηση της αξίας του κτήματος με ελάχιστη μείωση όπως παρουσιάζεται πιο πάνω. Στην εκτίμηση της αξίας της επένδυσης στις 31 Δεκεμβρίου 2013, έχει γίνει η υπόθεση πως η Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λίμιτεδ θα είναι σε θέση να αξιοποιήσει σε σημαντικό βαθμό τα πιο πάνω πολεοδομικά κίνητρα. Εάν η Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικελλή Λίμιτεδ δεν αξιοποιήσει αυτά τα κίνητρα εντός των προδιαγραφόμενων χρονοδιαγραμμάτων με όλες τις άλλες παραμέτρους σταθερές, η δίκαιη αξία της επένδυσης της σε ακίνητα ενδεχομένως να είναι χαμηλότερη.

Κατά το έτος 2007 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της Εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων, στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο από την ημερομηνία δημοσίευσης της απαλλοτρίωσης. (Σημ. 1 πιο πάνω)

Το μερίδιο που απαλλοτριώθηκε το 2011 αντιστοιχεί στο 7,7% του εμβαδού του ακινήτου που κατέχει η Εταιρεία αξίας €3.498.141. Μέχρι και το τέλος του 2013 καταβλήθηκε το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 30 Ιουνίου 2014 σε €5.587.799 (31 Δεκεμβρίου 2013: €5.461.807)

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:		
Κόστος την 1 Ιανουαρίου	3.296.579	3.937.536
Κόστος που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου / του έτους	156.595	284.660
Μεταφορά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	(738.297)	(304.755)
Μείωση στην αξία έργων υπό εκτέλεση (1)	-	(620.862)
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στο τέλος της περιόδου / του έτους	2.714.877	3.296.579

- (1) Κατά τη διάρκεια των ετών 2013 και 2012 η Εταιρεία μείωσε την αξία των αποθεμάτων που κατέχει στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία τους όπου η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία ανά έργο ήταν χαμηλότερη του κόστους κατασκευής ανά έργο. Η αξία αυτή καθορίστηκε από τους εκτιμητές της Εταιρείας με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

- (2) Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία έχουν ανεγερθεί ή πρόκειται να ανεγερθούν κτήρια προς πώληση.
- (3) Μέρος των κτημάτων της Εταιρείας έχει υποθηκευτεί για (α) εξασφάλιση τραπεζικών διευκολύνσεων (β) για δανειοδότηση κατασκευαστικών έργων της Εταιρείας.
- (4) Τόκοι που προέρχονται από δανειοδοτήσεις σε σχέση με τα έργα υπό ανάπτυξη και αγορά γης κεφαλαιοποιούνται μέχρι και την αποπεράτωση των έργων αυτών. Οι κεφαλαιοποιημένοι τόκοι για το Συγκρότημα για την υπό επισκόπηση περίοδο είναι €0 / (2013: €7.825) (Σημ. 6).

12. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ

	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Κυκλοφορούντα εμπορικά εισπρακτέα	4.213	26.747
Άλλα εισπρακτέα	22.795	
Προπληρωμές	-	3.764
ΦΠΑ Εισπρακτέος	41.128	45.017
Σύνολο	<u>68.136</u>	<u>75.528</u>

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Το Συγκρότημα ελέγχεται από τη Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 51,63% των μετοχών, και την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. η οποία κατέχει το 6,39%. Το υπόλοιπο 41,98% των μετοχών είναι ευρέως διεσπαρμένο. Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	30 Ιουνίου 2014 €	30 Ιουνίου 2013 €
(i) Πωλήσεις τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ - συγγενική εταιρεία	<u>156.595</u>	<u>5.056</u>
(ii) Παροχή υπηρεσιών Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λίμιτεδ - συγγενική εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία	<u>45.058</u> <u>4.272</u>	<u>61.984</u> <u>8.136</u>
	<u>49.330</u>	<u>70.120</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	30 Ιουνίου 2014 €	30 Ιουνίου 2013 €
(iii) Αμοιβή Συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:		
Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής: Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές (1)	<u>57.046</u>	<u>62.639</u>
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια της περιόδου που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:		
Αμοιβή υπό την ιδιότητα τους ως Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης	57.046	62.639
Αμοιβή υπό μη εκτελεστική ιδιότητα	<u>-</u> <u>57.046</u>	<u>-</u> <u>62.639</u>
(1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κ.λ.π.		
Κατά τη διάρκεια του έτους 2014 και 2013 η Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφάσισε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους.		
	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
(iv) Υπόλοιπα στο τέλος της περιόδου/του έτους που προέρχονται από πωλήσεις/αγορές αγαθών/υπηρεσιών:		
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:		
Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ - συγγενική εταιρεία	16.863	12.726
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία	<u>476.800</u>	<u>(553.000)</u>
	<u>493.663</u>	<u>565.726</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:		
Sunholdings Properties Company Ltd - θυγατρική εταιρεία	18.291	18.291
Μέτοχο της θυγατρικής Polytropon Properties Ltd	14.234	13.750
Vavlitis & Papantoniou Hotels Ltd	<u>32.525</u>	<u>32.041</u>
Όλες οι συναλλαγές που έγιναν με συγγενικά μέρη, έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, φέρουν ετήσιο τόκο και είναι αποπληρωτέες σε πρώτη ζήτηση.		
(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη		
	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Δάνειο από Τράπεζα Πειραιώς (Κύπρου) Λτδ (συγγενική εταιρεία):		
Στην αρχή του έτους	1.511.551	1.426.937
Χορήγηση νέων δανείων	-	144.550
Αποπληρωμές	(217.000)	(60.000)
Τόκος που χρεώθηκε	39.541	89.621
Τόκος που πληρώθηκε	<u>(136)</u>	<u>(89.560)</u>
Στο τέλος της περιόδου / έτους	<u>1.333.956</u>	<u>1.511.551</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Ο δανεισμός από συγγενικά μέρη, παραχωρήθηκε με καθαρά εμπορική βάση, φέρει ετήσιο τόκο και είναι πληρωτέος σύμφωνα με τους όρους δανειοδότησης.

(1) Το Συγκρότημα προχώρησε σε αναδιαρθρώσεις και επιμηκύνσεις των υφιστάμενων δανείων του. Συγκεκριμένα μέχρι και το τέλος του 2014 υπάρχει περίοδος χάριτος αποπληρωμής τόκου και κεφαλαίου. Το 2015 το Συγκρότημα θα έχει υποχρέωση πληρωμής μόνο των τόκων των δανείων. Οι αποπληρωμές των δανείων θα ξεκινήσουν το 2016 (Σημ. 22).

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού για την περίοδο / έτος είναι 5,97% (2013: 6,44%).

14. ΑΛΛΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ ΚΑΙ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΑ ΕΞΟΔΑ

	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Κρατήσεις	25.726	20.041
Προκαταβολές από πελάτες (1)	75.368	-
Άλλα οφειλόμενα έξοδα (2)	154.844	107.707
	<u>255.938</u>	<u>127.748</u>

(1) Οι προκαταβολές εισπράχτηκαν από πελάτες από την πώληση διαμερισμάτων. Το Συγκρότημα εφαρμόζει το "Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 18: "Αναγνώριση Εισοδημάτων" το οποίο προνοεί όπως τα σχετικά εισοδήματα και κόστος πωλήσεων από ανάπτυξη ακινήτων, αναγνωρίζονται όταν γίνει η παράδοση και ολοκληρωθεί η μεταβίβαση των κινδύνων και των ωφελημάτων στον αγοραστή".

(2) Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών, υπεργολάβων και άλλα συναφή έξοδα για ανέγερση κτιρίων.

15. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Στην αρχή του έτους	2.101	33.754
Χρέωση / (Πίστωση) πρόβλεψης που αφορά το κόστος πωλήσεων	514	(31.653)
	<u>2.615</u>	<u>2.101</u>

Οι προβλέψεις για ανταπαιτήσεις πελατών και συνεργατών συμπεριλαμβάνουν ανταπαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν και υπολογίστηκαν τόσο για το τρέχον έτος όσο και τα προηγούμενα σε ποσοστό 1% του κύκλου εργασιών από τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες.

16. ΔΑΝΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2014 €	31 Δεκεμβρίου 2013 €
Βραχυπρόθεσμα		
Δάνεια από τράπεζες	60.944	1.054.624
Μη-βραχυπρόθεσμα		
Δάνεια από τράπεζες	1.273.012	456.927
Σύνολο δανεισμού (Σημ.13ν)	<u>1.333.956</u>	<u>1.511.551</u>
Τα μη-βραχυπρόθεσμα δάνεια είναι αποπληρωτέα:		
Μεταξύ 1 και 2 ετών	1.273.012	287.468
Μεταξύ 2 και 5 ετών	-	169.459
	<u>1.273.012</u>	<u>456.927</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

16. ΔΑΝΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

- (1) Τα πιο πάνω δάνεια είναι από τράπεζες της Κύπρου και είναι υποθηκευμένα με υποθήκες της γης των έργων υπό εκτέλεση (Σημ. 11). Τα επιτόκια χρεώνονται σε εμπορική βάση και σύμφωνα με τα τρέχοντα επιτόκια της αγοράς.
- (2) Το Συγκρότημα προχώρησε σε αναδιαρθρώσεις και επιμηκύνσεις των υφιστάμενων δανείων του. Συγκεκριμένα μέχρι και το τέλος του 2014 υπάρχει περίοδος χάριτος αποπληρωμής τόκου και κεφαλαίου. Το 2015 το Συγκρότημα θα έχει υποχρέωση πληρωμής μόνο των τόκων των δανείων. Οι αποπληρωμές των δανείων θα ξεκινήσουν το 2016.

17. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και οι τραπεζικές διευκολύνσεις περιλαμβάνουν:

	30 Ιουνίου 2014 €	30 Ιουνίου 2013 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	300	2.194
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(1.113.043)	(1.244.414)
	<u>(1.112.743)</u>	<u>(1.242.220)</u>

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες με υποθήκη κτήματος ιδιοκτησίας της Εταιρείας που συμπεριλαμβάνεται στα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση (Σημ. 11) και με εγγυήσεις που δόθηκαν από την Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ (Μητρική Εταιρεία) και των άλλων κύριων μετόχων των θυγατρικών.

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	30 Ιουνίου 2014		31 Δεκεμβρίου 2013	
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €
ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	<u>12.000.000</u>	<u>10.200.000</u>	<u>12.000.000</u>	<u>10.200.000</u>
ΕΚΔΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΕΞΟΛΟΚΛΗΡΟΥ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	<u>4.804.856</u>	<u>4.084.128</u>	<u>4.804.856</u>	<u>4.084.128</u>

- (1) Ο συνολικός εγκεκριμένος αριθμός συνήθων μετοχών είναι 12 000 000 μετοχές (2011: 12 000 000 μετοχές). Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

19. ΘΥΓΑΤΡΙΚΕΣ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Καταστάσεις του Συγκροτήματος στις 30 Ιουνίου 2014 περιλαμβάνουν τις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

	Χώρα Σύστασης	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρό ενεργητικό 30 Ιουνίου 2014 €	Καθαρό ενεργητικό 30 Ιουνίου 2013 €	Καθαρό ενεργητικό 31 Δεκεμβρίου 2013 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ	Κύπρος	100	9.745	72.672	72.656
Polytropon Properties Ltd	Κύπρος	75	252.076	327.837	286.227
Sunholdings Properties Company Ltd	Κύπρος	50	142.383	147.240	145.085

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

20. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 31 Ιανουαρίου 2014 αποφασίστηκε να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2013. Η Ετήσια Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 12 Ιουνίου 2014 ενέκρινε αυτή την απόφαση.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Εγγυήσεις

Στις 30 Ιουνίου 2014 η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις και εγγυητικές κατασκευαστικών έργων της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ (θυγατρική) ύψους €1.660.000 (2013: €1.660.000) από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Επίσης η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις ύψους €621.708 (2013: €621.708).

(β) Εκκρεμείς αγωγές

Κατά καιρούς και κατά τις κανονικές εργασίες της Εταιρείας, μπορεί να προκύψουν απαιτήσεις εναντίον του Συγκροτήματος από τρίτα μέρη.

Οι νομικοί σύμβουλοι δεν έχουν προσδιορίσει οποιεσδήποτε ζημιές και θεωρούν περιορισμένη την περίπτωση η Εταιρεία να καταβάλει αποζημιώσεις. Η Διεύθυνση δεν αναμένει ότι η Εταιρεία θα υποστεί οποιαδήποτε χρηματοοικονομική ζημιά. Ως εκ τούτου δεν έχει γίνει πρόβλεψη στις οικονομικές καταστάσεις.

(γ) Φορολογική νομοθεσία

Κατά τις κανονικές εργασίες της Εταιρείας, η Διεύθυνση ερμηνεύει και υιοθετεί την τρέχουσα νομοθεσία σε συναλλαγές με τρίτα μέρη και τις δικές της δραστηριότητες. Η Διεύθυνση έχει τη γνώμη ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα συμμορφώνονται με τη φορολογική και άλλη νομοθεσία που αφορούν τις δραστηριότητές τους. Εντούτοις παραμένει ο κίνδυνος ότι το γραφείο του φόρου εισοδήματος μπορεί να πάρει διαφορετική θέση σε ερμηνευτικά θέματα της νομοθεσίας.

(δ) Λειτουργικό περιβάλλον της Κύπρου

Η Κυπριακή οικονομία έχει επηρεαστεί αρνητικά από την κρίση στον Κυπριακό τραπεζικό τομέα σε συνδυασμό με τη μη δυνατότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας να αντλήσει δανεισμό από τις διεθνείς χρηματαγορές. Ως αποτέλεσμα, η Κυπριακή Δημοκρατία εισήλθε σε διαπραγματεύσεις με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (η "Τρόικα"), για οικονομική στήριξη, οι οποίες κατέληξαν σε επίτευξη συμφωνίας και λήψη απόφασης από το Eurogroup στις 25 Μαρτίου 2013. Η απόφαση συμπεριλάμβανε την αναδιάρθρωση των δύο μεγαλύτερων τραπεζών στην Κύπρο μέσω "Διάσωσης με ίδια Μέσα". Κατά το 2013 η Κυπριακή οικονομία σημείωσε περαιτέρω συρρίκνωση με μείωση στο Ακαθάριστο Εγχώριο Προϊόν.

Μετά τα θετικά αποτελέσματα της πρώτης, δεύτερης και τρίτης τριμηνιαίας αξιολόγησης του οικονομικού προγράμματος της Κύπρου από την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο, κατά τη διάρκεια του 2013 και το πρώτο τρίμηνο του 2014, το Eurogroup ενέκρινε την εκταμίευση των προγραμματισμένων δόσεων της οικονομικής βοήθειας προς την Κύπρο.

Παρόλα αυτά η αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, η περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση, σε συνδυασμό με τον αρνητικό ρυθμό ανάπτυξης της οικονομίας, θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα και την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψει συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων μονάδων/ακινήτων.

Η επιδείνωση των λειτουργικών συνθηκών θα μπορούσε να έχει επίσης αντίκτυπο στις προβλέψεις ταμειακών ροών της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Περαιτέρω αναφέρεται ότι όσο αφορά τις χρηματοδοτικές διευκολύνσεις του 2^{ου} εξαμήνου 2014 που παρέχονται από τα συνεργαζόμενα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και παρά την αβέβαιη οικονομική κατάσταση στην Κύπρο, την περιορισμένη διαθεσιμότητα ρευστότητας για δανειοδότηση σε συνδυασμό με την τρέχουσα αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα και την συνεχιζόμενη οικονομική ύφεση, η Διεύθυνση προχώρησε ήδη στην αναδιάρθρωση των υφιστάμενων δανείων με ευνοϊκούς όρους (Σημ. 13 (1)) και λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την διαχείριση των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρόν επιχειρηματικό οικονομικό περιβάλλον. Η Εταιρεία έχει σημαντικά καθαρή θέση ύψους €11,7, παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων προς καθαρή θέση) μόλις 21% και είναι θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού Ομίλου στην Ελλάδα, από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα. Η Διεύθυνση δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην κυπριακή οικονομία και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στην μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και την οικονομική κατάσταση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα απαραίτητα μέτρα για την διαχείριση των εργασιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

22. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Η Εταιρεία τον Ιούλιο πώλησε και το τελευταίο διαμέρισμα που κατείχε στο συγκρότημα διαμερισμάτων Dometios Project. Οι συνολικές πωλήσεις των διαμερισμάτων που πραγματοποιήθηκαν για το 2014 ανέρχονται στο ποσό των €939.000. Αναμένεται ότι οι συνολικές εισπράξεις θα ενισχύσουν τη ρευστότητα της εταιρείας και την εξόφληση υφιστάμενου δανείου για το συγκεκριμένο έργο.

Στις 3 Ιουλίου 2014 το Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου αποφάσισε την επαναμετάταξη των αξιών της Εταιρείας από την Αγορά Ειδικής Κατηγορίας στην Εναλλακτική Αγορά του Χρηματιστηρίου.