



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018**

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2018	1 - 3
Δήλωση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, Γενικού Διευθυντή και Υπεύθυνης Λογιστηρίου για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	4
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2018	5
Ενοποιημένη Συνοπτική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2018	6
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2018	7
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2018	8
Σημειώσεις στις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	9 - 25

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ συνήλθε την 28 Σεπτεμβρίου 2018 και αφού εξέτασε, ενέκρινε την έκδοση των Συνοπτικών μη-ελεγμένων Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2018 που έληξε στις 30 Ιουνίου 2018.

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες 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 2018 θα είναι διαθέσιμες και προσίτες στο κοινό για δέκα έτη μετά την δημοσίευσή τους.

ΛΟΓΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑ ΤΩΝ ΕΝΔΙΑΜΕΣΩΝ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2018, 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 2018 εφαρμόστηκαν οι ίδιες λογιστικές αρχές και η ίδια βάση υπολογισμού όπως και στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Τα αποτελέσματα για το πρώτο εξάμηνο του 2018 δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η αγορά ακινήτων κατά το πρώτο εξάμηνο 2018 παρουσίασε αισθητή βελτίωση σε σχέση με το 2017, με αυξημένη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων, με αρκετούς δείκτες του κατασκευαστικού τομέα να καταδεικνύουν αύξηση, ενώ παρατηρήθηκε αύξηση στις συναλλαγές και στις άδειες οικοδομής και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον κατά το 2018. Η αύξηση στην ζήτηση οφείλεται στην καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της οικονομίας, στην μείωση του γενικού επιπέδου επιτοκίων, αλλά και της προθυμίας υπό αυστηρούς όρους των Τραπεζικών Ιδρυμάτων να προβούν σε νέες χορηγήσεις. Πολύ σημαντική είναι και η πρόσφατη αναβάθμιση της κυπριακής οικονομίας σε επενδυτική βαθμίδα από τους S&P, η οποία ενισχύει την συνεχιζόμενη δυναμική που έχει αποκτήσει η εγχώρια οικονομία.

Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, και η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως διαμερίσματα, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία αναμένεται να συνεχιστούν κατά το 2018. Αν και το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δάνειων μειώθηκε, προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες όπως η πώληση τους σε επενδυτικά ταμεία, η διάλυση της Συνεργατικής Τράπεζας, η αναθεωρημένη νομοθεσία για τις εκποιήσεις και η επιβολή φορολογίας 19% στην οικοπεδοποιήσιμη γη παραμένουν και θα χρειαστεί αρκετός χρόνος ακόμη για να φανεί το μέγεθος των επιπτώσεων στις αξίες των ακινήτων.

Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης της οικονομίας, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων και κατ' επέκταση και των εργοληπτικών εργασιών, λόγω της διάρθρωσης των περιουσιακών στοιχείων και των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018 (συνέχεια)

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος πέραν των συνηθών εργασιών του Συγκροτήματος και δεν αναμένεται να αλλάξουν κατά το υπόλοιπο του 2018.

Ο κύκλος εργασιών προέρχεται κυρίως από την παροχή τεχνο-οικοδομικών υπηρεσιών και παρουσιάζει σημαντική αύξηση από €73.795 την αντίστοιχη εξαμηνία του 2017 σε €821.739 και οφείλεται κυρίως στο ότι το Συγκρότημα ανέλαβε την ανακαίνιση καταστημάτων της Astrobank Ltd. Ο τομέας παροχής υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας παραμένει στα ίδια επίπεδα με το περσινό εξάμηνο, ελαφριά αυξημένος.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα παρουσιάζουν ελαφριά μειωμένη ζημιά €94.250, σε σύγκριση με ζημιά €101.251 κατά το αντίστοιχο περσινό εξάμηνο. Τα χρηματοδοτικά έξοδα και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν αύξηση σε σχέση με την περσινή περίοδο. Οι τραπεζικές υποχρεώσεις παραμένουν στο ίδιο επίπεδο με τον περσινό χρόνο, ελαφριά αυξημένες και η καθαρή θέση της Εταιρείας είναι €9,3 εκ.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ συνεχίζονται οι προσπάθειες για την έκδοση των Αδειών Διαχωρισμού και στη συνέχεια θα προωθηθούν οι κατασκευαστικές εργασίες του οδικού δικτύου.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε σημαντικές συναλλαγές με συγγενικά μέρη κατά την διάρκεια του εξαμήνου στις 30 Ιουνίου 2018.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και οι τρόποι διαχείρισης τους δεν έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και περιγράφονται στις σημειώσεις 3, 21 και 22. Αυτοί οι κίνδυνοι ισχύουν και για το δεύτερο εξάμηνο του 2018.

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΤΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις εργασίες του Συγκροτήματος σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Κατά τη διάρκεια του 2018 στον κατασκευαστικό τομέα, η Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ανέλαβε την ανακαίνιση καταστημάτων της Astrobank Limited. Στον τομέα παροχής υπηρεσιών Real Estate, η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση τους και επεκτείνει την παροχή υπηρεσιών και σε τρίτους εκτός της Astrobank Limited. Με την Astrobank Limited η Εταιρεία ευρίσκεται σε στενή συνεργασία και συνεχίζεται να είναι σύμβουλος της για θέματα ακίνητης ιδιοκτησίας και κατασκευές, καθώς επίσης είναι ο διαχειριστής των ιδιοκτητών ακινήτων της.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρχε οποιαδήποτε ουσιώδη μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2018.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2017 (συνέχεια)

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει αναθεωρημένο πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας, των συνεχιζόμενων δυσκολιών της στην ανάπτυξη ακινήτων και επικεντρώνεται στον διαχωρισμό και στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και αύξηση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Αναφορικά με την Πολιτική Έφεση εναντίον της Δικαστικής απόφασης ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, η έφεση δεν έχει ορισθεί ακόμη και δεν έχουν ληφθεί προς το παρόν εκ μέρους της εφεσίβλητης οποιανδήποτε μέτρα για την εκτέλεση της απόφασης. Προς ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης και της προκύπτουσας ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση €1.400.000 από τον μέτοχο της Euroinvestment & Finance Ltd.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δεν υπήρξαν ουσιώδεις δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης από την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ

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

ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

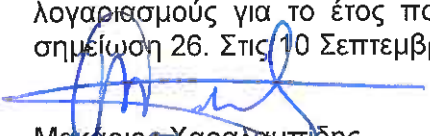
Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν διατηρούν υποκαταστήματα.

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 23.

ΣΥΝΘΕΣΗ, ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Δεν υπήρχαν αλλαγές σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και όπως γνωστοποιείται στην σημείωση 26. Στις 10 Σεπτεμβρίου ο κ. Δημήτρης Βούκας παραιτήθηκε.


Μακάριος Χαράλαμπος
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

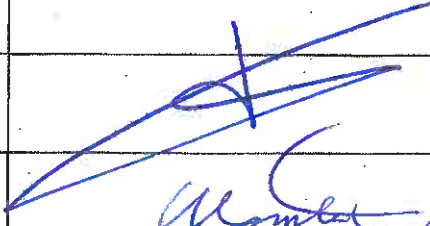
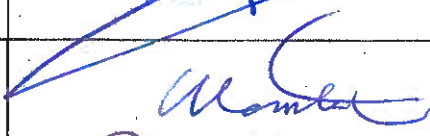
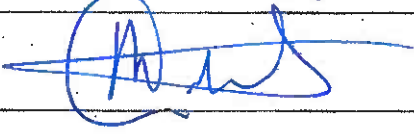
Λευκωσία 28 Σεπτεμβρίου 2018

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 (I)/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 2018 μέχρι 30 Ιουνίου 2018 οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες ...5-25:...
- (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 Αρθρου 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 της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων 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 όπως απαιτούνται από το Άρθρο 10, Εδάφιο (6) του Νόμου.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Υπογραφή
Ιωάννης Κυριακόπουλος	
Δημήτρης Βούκας	
Ηλίας Τρίγκας	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
28 Σεπτεμβρίου 2018

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

12 μήνες που
έληξαν στις
31 Δεκεμβρίου

6 μήνες που
έληξαν στις 30 Ιουνίου

2017 €		Σημ.	2018 €	2017 €
431.362 (320.476)	ΕΙΣΟΔΗΜΑ Κόστος πωλήσεων	4	946.564 (849.644)	189.838 (140.439)
110.886 32.915 (1.135.000) (1.039) (224.666)	ΜΕΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ Άλλα έσοδα Άλλα έξοδα Έξοδα πωλήσεων και προώθησης Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5 15	96.920 5.107 (13.017) - (136.154)	49.399 2.682 - - (115.342)
(1.216.904) (91.667) 76.821	ΖΗΜΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Χρηματοδοτικά έξοδα Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	6 10	(47.144) (48.212) 1.106	(63.261) (44.305) 6.315
(1.231.750) -	ΖΗΜΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ Φορολογία	7	(94.250) -	(101.251) -
(1.231.750) -	ΚΑΘΑΡΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ Λοιπά συνολικά εισοδήματα		(94.250) -	(101.251) -
(1.231.750)	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΞΟΔΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ		(94.250)	(101.251)
(1.228.657) (3.093)	Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε: Συμφέρον μετόχων Συμφέρον μειοψηφίας		(92.436) (1.814)	(99.601) (1.650)
(1.231.750)			(94.250)	(101.251)
(25,57)	Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	8	(1,92)	(2,07)

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

	Σημ.	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	148.865	152.826
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10	10.855.703	10.854.597
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		11.004.568	11.007.423
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Αποθέματα	11	993.427	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	803.157	671.511
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	16	101.468	-
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.898.052	1.664.938
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		12.902.620	12.672.361
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
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
Συσσωρευμένα Κέρδη		4.841.827	4.934.263
		9.239.858	9.332.294
Συμφέρον μειοψηφίας		60.433	62.247
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ		9.300.291	9.394.541
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	817.011	800.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		817.011	800.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	1.320.727	1.275.932
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	14	316.574	66.888
Προβλέψεις	15	1.148.017	1.135.000
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.785.318	2.477.820
ΣΥΝΟΛΟ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		3.602.329	3.277.820
ΣΥΝΟΛΟ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΩΝ		12.902.620	12.672.361
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		1,92	1,94

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1)	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2)	Συσσωρευμένα Κέρδη (3)	Σύνολο	Συμφέρον μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017	€ 4.084.128	€ 293.239	€ 20.664	€ 6.162.920	€ 10.560.951	€ 65.340	€ 10.626.291
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(1.228.657)	(1.228.657)	(3.093)	(1.231.750)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017 / 1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.934.263	9.332.294	62.247	9.394.541
Καθαρή Ζημιά για την περίοδο μετά τη φορολογία				(92.436)	(92.436)	(1.814)	(94.250)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.841.827	9.239.858	60.433	9.300.291

(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 διανείμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 15% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι για σκοπούς λογιζόμενης 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 λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα 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

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2018

	Σημ.	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2018 €	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(94.250)	(101.251)
Αναπροσαρμογές για:			
Έσοδα από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		-	(2.600)
Χρέωση στα αποτελέσματα για προβλέψεις		13.017	-
Χρεωστικούς τόκους	6	48.212	44.305
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	7.712	7.425
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	10	(1.106)	(6.315)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(26.415)	(58.436)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αύξηση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(131.646)	(19.258)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		249.686	14.172
Μετρητά από / (για) χρησιμοποιήθηκαν σε εργασίες Φορολογία που πληρώθηκε		91.625	(63.522)
Καθαρά μετρητά από (για) εργασίες		91.625	(63.522)
Ροή μετρητών από/για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	(3.751)	(42.651)
Εισπράξεις από πώληση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		-	2.600
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(3.751)	(40.051)
Εισπράξεις από δανεισμό από συγγενικά μέρη	13(v)	3.000	102.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	6	(31.087)	(36.801)
Καθαρά μετρητά σε / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(28.087)	65.199
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στις τραπεζικές υπεραναλήψεις		59.787	(38.374)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στην αρχή της περιόδου		(1.273.834)	(1.332.187)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος της περιόδου	16	(1.214.047)	(1.370.561)

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 28 Σεπτεμβρίου 2018.

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.

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

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ, και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

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

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

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2018 ετοιμάστηκαν, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά, με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2017. Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα κατά τη διάρκεια του 2017 υπέστη ζημιά ύψους €1.231.750. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €812.882. Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα. Η ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τη μητρική εταιρεία η οποία επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με την δανειακή διευκόλυνση ύψους €1.400.000 που υπογράφηκε στις 24 Απριλίου 2018 μεταξύ της Εταιρείας και της μητρικής εταιρείας Euroinvestment and Finance Public Limited.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους του Συγκροτήματος και έχει λάβει υπόψη τα πιο κάτω γεγονότα και παράγοντες:

- Κατά τη διάρκεια του 2016 το Συγκρότημα υπόγραψε διάφορες συμφωνίες με τραπεζικό οργανισμό ("Τράπεζα") που είναι σε ισχύ μέχρι και το 2018, για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα. Επίσης, της ανατέθηκαν μέσω της θυγατρικής της εταιρείας, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, διάφορες εργασίες ανακαίνισης καταστημάτων της Τράπεζας. Ως εκ τούτου, τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος βελτιώθηκαν και αναμένεται ότι θα συνεχίσουν να βελτιώνονται.
- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως όπως εξηγείται πιο κάτω.
- Το Συγκρότημα παρόλο που έχει υποστεί ζημιά ύψους €94.250 στο εξάμηνο, (2017: €101.251) διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €9,3 εκ. και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους για το 2018: 17,96%, (2017: 18,10%) σε επίπεδο Συγκροτήματος.
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 με τη μητρική εταιρεία Euroinvestment and Finance Public Limited (ελέγχεται 90,43% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε) για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1.400.000 με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 (Σημ. 15) καθώς και των άλλων οικονομικών αναγκών.

Επίσης, η Euroinvestment and Finance Public Limited έχει δεσμευτεί ότι δεν θα ζητήσει πρόωρη πληρωμή του δανείου της το οποίο στις 30 Ιουνίου 2018 ανερχόταν σε €817.011 (Σημ. 17) (2017: €800.000) και το οποίο λήγει στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας λάβει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες, είναι ικανοποιημένο ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταλλήλως καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

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

Στην τρέχουσα χρήση, 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 χρήσεις που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2018. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά υπό τις περιστάσεις.

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

- *Απομείωση αξίας ποσών εισπρακτέων*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες των ΔΧΠΑ για να αποφασίσουν πότε ένα εισπρακτέο έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Αυτή η απόφαση απαιτεί άσκηση σημαντικής κρίσης. Στην άσκηση της κρίσης αυτής, το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν, μαζί με άλλους παράγοντες, τη διάρκεια και την έκταση στην οποία η εύλογη αξία ενός εισπρακτέου είναι χαμηλότερη του κόστους, και τη χρηματοοικονομική βιωσιμότητα και τη βραχυπρόθεσμη επιχειρηματική προοπτική της οντότητας η οποία θα αποπληρώσει το εισπρακτέο, συμπεριλαμβανομένων παραγόντων όπως οι εξελίξεις στον ευρύτερο τομέα της οικονομίας της Κύπρου, της οικονομικής κρίσης και της βιωσιμότητας του δημόσιου χρέους.

- *Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχο ανεξάρτητο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η οικονομική κατάσταση στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

Για τις εκτιμήσεις του στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία με την βοήθεια του εσωτερικού τμήματος τους για εκτιμήσεις αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της ρευστοποιήσιμης αξίας.

- *Εύλογη αξία ακινήτων για επένδυση που κατέχονται από την συνδεδεμένη εταιρεία*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας «Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης και σε διάφορες παραδοχές. Η οικονομική εξέλιξη στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών σε σχέση με το μέγεθος της γης που ανήκει στην συνδεδεμένη εταιρεία, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων σε αυτή την αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2017, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Οι εκτιμήσεις για τη εύλογη αξία των ακινήτων γίνεται στο τέλος του οικονομικού έτους.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

2. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(iii) Κρίσεις

Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται αναλυτικά πιο πάνω στην "Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας".

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	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	-	-	114.825	106.043	821.739	73.795	-	-	936.564	179.838
Από συγγενικές Εταιρείες (Σημ. 13)	-	-	10.000	10.000	-	-	-	-	10.000	10.000
	-	-	124.825	116.043	821.739	73.795	-	-	946.564	189.838
Αποτελέσματα	-	-	45.707	52.081	56.320	-	-	-	102.027	52.081
Μη κατανεμημένα έξοδα									(149.171)	(115.342)
Ζημιά εργασιών									(47.144)	(63.261)
Χρηματοδοτικά έξοδα καθαρά									(48.212)	(44.305)
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 10)									1.106	6.315
Ζημιά πριν τη φορολογία									(94.250)	(101.251)

5. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2018 €	2017 €
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού	-	2.600
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον Μέτοχο (Σημ. 13ii)	5.000	-
Άλλα έσοδα	107	82
	5.107	2.682

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

6. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2018	2017
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικά δάνεια	-	(7.892)
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(28.377)	(28.950)
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (Σημ. 13ν)	(17.011)	(7.463)
Άλλα έξοδα δανείων	(2.824)	-
	<u>(48.212)</u>	<u>(44.305)</u>

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2018	2017
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8. (ΖΗΜΙΑ) / ΚΕΡΔΟΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2018	2017
	€	€
Ζημιά για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους	<u>(92.436)</u>	<u>(99.601)</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>(1,92)</u>	<u>(2,07)</u>

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2018	114.500	3.052	2.549	32.725	152.826
Προσθήκες		1.568	2.183		3.751
Διαγραφές					
Κόστος		(1.480)	(2.553)		(4.033)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		1.480	2.553		4.033
Αποσβέσεις	(2.932)	(1.289)	(603)	(2.888)	(7.712)
Την 30 Ιουνίου 2018	<u>111.568</u>	<u>3.331</u>	<u>4.129</u>	<u>29.837</u>	<u>148.865</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2017	120.365	3.257	826	-	124.448
Προσθήκες		1.651	2.500	38.500	42.651
Διαγραφές					
Κόστος		(86)	(13.225)	(51.159)	(64.470)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		86	13.225	51.159	64.470
Αποσβέσεις	(2.932)	(1.212)	(393)	(2.888)	(7.425)
Την 30 Ιουνίου 2017	117.433	3.696	2.933	35.612	159.674

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2018 €	30 Ιουνίου 2017 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ την 1 Ιανουαρίου	10.854.597	10.935.940
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία (1)	1.106	6.315
Κόστος επένδυσης στο τέλος της περιόδου	10.855.703	10.942.255

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
στις 30 Ιουνίου 2018	Κύπρος	62.304.106	8.025.586	50.677	5.530	20%

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και ξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11.920.000 (2016: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι ο συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη" που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακινήτων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής.

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 συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων με την Απαλλοτριώσα Αρχή, αποδέχτηκε στις 23 Μαρτίου 2011 το ποσό των €3.689.179 πλέον ετήσιο τόκο ύψους 9%. Στις 9 Μαΐου 2014, μετά από ψήφιση σχετικού νόμου από την Βουλή των Αντιπροσώπων το ετήσιο επιτόκιο μειώθηκε σε 3%.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία 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 2018 σε €5.996.855 (2017: €5.946.178).

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:		
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	993.427	993.427
Κόστος που προστέθηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	-	-
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στο τέλος της περιόδου/έτους	993.427	993.427

Κατά τη διάρκεια του 2018 και 2017 το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή πώλησε οποιαδήποτε αποθέματα και δεν προχώρησε σε έργα υπό εκτέλεση. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα έχουν μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα, και αποτελούν οικόπεδα στην επαρχία Λάρνακας για τα οποία το Συγκρότημα κατέχει πλήρη τίτλο ιδιοκτησίας. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση τη μέθοδο Συγκριτικής Εκτίμησης.

Κατά τη διάρκεια του 2017, το Συγκρότημα δεν αναγνώρισε ζημιά για απομείωση αποθεμάτων.

Τα αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγεθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Από τα κτήματα του Συγκροτήματος, κτήματα με λογιστική αξία ύψους €775.000 (2017: €775.000) έχουν υποθηκευτεί ως εξασφαλίσεις για δανειοδότηση ύψους €850.000 (2017: €850.000) που αφορά την κατασκευή των έργων.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Εμπορικά εισπρακτέα	121.806	41.216
Προπληρωμές	2.684	1.000
Κρατήσεις	33.362	-
ΦΠΑ Εισπρακτέος	37.385	21.375
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	607.920	607.920
Σύνολο	803.157	671.511

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

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 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
(i) Παροχή υπηρεσιών		
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.	-	950
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ	<u>10.000</u>	<u>20.000</u>
	<u>10.000</u>	<u>20.950</u>
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη :		
Πιστωτικοί τόκοι:		
Νίκος Χατζηιωσήφ (μέτοχος θυγατρικής Sunholdings Properties Company Ltd)	114	-
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στο μέτοχο (Σημ. 5)	5.000	10.000
Έσοδα από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού	<u>-</u>	<u>2.600</u>
	<u>5.114</u>	<u>12.600</u>
(iii) Αμοιβή Συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	<u>57.367</u>	<u>112.993</u>
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια της περιόδου / του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:		
Αμοιβή υπό την ιδιότητα τους ως Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	53.867	107.693
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου / Μη Εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	1.500	3.100
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας- M.P.K Services Ltd (3)	1.000	1.667
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (4)	1.000	533
	<u>57.367</u>	<u>112.993</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..
- (2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2018 και 2017 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου, τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητο Σύμβουλο και την εταιρεία M.P.K. Services Ltd ως Γραμματέα του Διοικητικού Συμβουλίου.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη:		
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία	<u>607.920</u>	<u>607.920</u>
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:		
Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd)	<u>18.292</u>	<u>18.292</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:		
(α) Δανεισμός από Euroinvest & Finance Public Ltd (μέτοχος)		
Στην αρχή του έτους	800.000	200.000
Χορήγηση νέων δανείων (1)	-	600.000
Τόκος που χρεώθηκε	17.011	19.109
Τόκος που πληρώθηκε	<u>-</u>	<u>(19.109)</u>
Στο τέλος της περιόδου / έτους	<u>817.011</u>	<u>800.000</u>
β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (μέτοχο της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd)		
Στην αρχή του έτους	2.098	-
Χορήγηση νέων δανείων (2)	3.000	2.000
Τόκος που χρεώθηκε	114	98
Τόκος που πληρώθηκε	<u>-</u>	<u>-</u>
Στο τέλος της περιόδου / έτους	<u>5.212</u>	<u>2.098</u>
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	<u>822.223</u>	<u>802.098</u>

(1) Στις 14 Σεπτεμβρίου 2015 η Εταιρεία έλαβε δάνειο ύψους €200.000 από την συγγενική εταιρεία Euroinvest & Finance Public Limited. Το δάνειο επιβαρυνόταν αρχικά με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 6% και ήταν αρχικά πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2015. Η Εταιρεία εισήλθε σε τροποποιητικές συμφωνίες με την συγγενική εταιρεία για τροποποίηση της ημερομηνίας λήξης του δανείου η οποία επεκτάθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Σύμφωνα με τροποποιητική συμφωνία που υπογράφηκε κατά το 2017 επί του δανείου, η επιβάρυνση επιτοκίου μετατράπηκε σε Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% και τέθηκε σε ισχύ από τις 30 Δεκεμβρίου 2017.

Στις 29 Δεκεμβρίου 2016, η Εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία νέου δανείου με την συγγενική εταιρεία για χορήγηση επιπρόσθετου δανείου ύψους €100.000. Το δάνειο χορηγήθηκε στην Εταιρεία κατά το 2017, ήταν αρχικά πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2017 και έφερε κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 6%. Η ημερομηνία λήξης του δανείου επεκτάθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, και η επιβάρυνση επιτοκίου μετατράπηκε σε Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% με ισχύ από τις 30 Δεκεμβρίου 2017.

Στις 21 Νοεμβρίου 2017, η Εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία νέου δανείου με την συγγενική εταιρεία και έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €500.000. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (εξαμηνιαίο) πλέον περιθώριο 4,5% και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2019.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Τα πιο πάνω δάνεια έχουν ταξινομηθεί ως μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέα κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Κατά την διάρκεια της περιόδου / του έτους χρεωστικοί τόκοι ύψους €17.011 (2017: €19.109) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από την συγγενική εταιρεία Euroinvestment & Finance Public Limited.

Ως εξασφάλιση για την λήψη των πιο πάνω δανείων η Εταιρεία έχει δεσμεύσει τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ.

(2) Στις 22 Μαρτίου 2018 και 13 Μαρτίου 2017, το Συγκρότημα έλαβε δάνεια ύψους €3.000 και €2.000 αντίστοιχα από συγγενικό πρόσωπο. Τα δάνεια φέρουν τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση.

Το μεσοσταθμικό ποσοστό επιτοκίου του συνολικού δανεισμού από συγγενικά μέρη για το 2018 ήταν 5,00% (2017: 4,56%).

14. ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
ΦΠΑ πληρωτέος	7.814	17.226
Κρατήσεις	58.517	-
Προκαταβολές από συμβόλαια εργολαβιών	52.260	-
Άλλοι πιστωτές	45.178	5.890
Οφειλόμενα (1)	134.513	25.480
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.292	18.292
	<u>316.574</u>	<u>66.888</u>

(1) Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών και υπεργολάβων.

15. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Στην αρχή της περιόδου / του έτους	1.135.000	-
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου / του έτους	13.017	1.135.000
Στο τέλος της περιόδου / του έτους	<u>1.148.017</u>	<u>1.135.000</u>

Οι προβλέψεις για ανταπαιτήσεις πελατών και συνεργατών θυγατρικής της Εταιρείας συμπεριλαμβάνουν ανταπαιτήσεις που πιθανόν να προκύψουν από εργασίες που εκτελέστηκαν και υπολογίστηκαν τόσο για το τρέχον έτος όσο και το προηγούμενο σε ποσοστό 1% του κύκλου εργασιών από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες. Αυτές οι προβλέψεις αφορούν τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λίμιτεδ.

Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2017 εκκρεμούσε νομική αγωγή εναντίον της Εταιρείας. Η Εταιρεία είχε καταχωρίσει υπεράσπιση και αμφισβητούσε την εν λόγω αγωγή. Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη ύψους €1.135.000 κατά τη διάρκεια του έτους 2017 (περιλαμβανομένων τόκων). Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεσης εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 (Σημ. 21 (β)).

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	30 Ιουνίου 2018 €	30 Ιουνίου 2017 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	101.468	300
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	(1.315.515)	(1.370.861)
	<u>(1.214.047)</u>	<u>(1.370.561)</u>

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες με υποθήκη της γης και των έργων υπό εκτέλεση ενεχυρίαση μετοχών συνδεδεμένης εταιρείας και εγγυήσεις που δόθηκαν από τους μετόχους των θυγατρικών.

17. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΝΑΛΗΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 17(v))	817.011	800.000
	<u>817.011</u>	<u>800.000</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 17(v))	5.212	2.098
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	1.315.515	1.273.834
	<u>1.320.727</u>	<u>1.275.932</u>
	<u>2.137.738</u>	<u>2.075.932</u>

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.199.242	1.157.113
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	116.273	116.721
	<u>1.315.515</u>	<u>1.273.834</u>

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	5,11%	4,56%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	5,81%	4,41%

Οι τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως:

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000.
- με εγγυήσεις αποθεμάτων και έργων υπό εκτέλεση της Εταιρείας ύψους €850.000 (Σημ. 11).
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.
- με προσωπική εγγύηση του μέτοχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited

Στις 10 Ιουνίου 2014, η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων με την Astrobank Limited, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν ληξιπρόθεσμα δάνεια στις 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	30 Ιουνίου 2018		31 Δεκεμβρίου 2017	
	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 (2017: 12 000 000 μετοχές). Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου.

19. ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Καταστάσεις του Συγκροτήματος στις 30 Ιουνίου 2018 περιλαμβάνουν τις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

	Χώρα Σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2018 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2017 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2017 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	(97.048)	(123.191)	(118.377)
Sunholdings Properties Company Ltd	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	120.866	127.385	124.496

20. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2018 αποφασίστηκε δεδομένων των συνεπειών της συνεχιζόμενης οικονομικής ύφεσης, να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2017. Η Ετήσια Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 29 Ιουνίου 2018 ενέκρινε αυτή την απόφαση.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Εγγυήσεις

Στις 30 Ιουνίου 2018 η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές διευκολύνσεις και εγγυητικές κατασκευαστικών έργων της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ (θυγατρική) ύψους €120.000 (2017: €120.000) από τις οποίες δεν αναμένεται να προκύψουν σημαντικές υποχρεώσεις. Επίσης η Εταιρεία είχε ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2017: €29.649).

(β) Εκκρεμείς αγωγές και Δεσμεύσεις

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

Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε Δικαστική Απόφαση εναντίον της Εταιρείας για το ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωρισθεί πρόβλεψη ύψους 1.135.000 κατά τη διάρκεια του έτους 2017. Στις 24 Απριλίου 2018 το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment and Finance Public Limited για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την Δικαστική Απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, που περιγράφεται πιο πάνω. Η Εταιρεία καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης αυτής, στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Επίσης μέχρι σήμερα εκ μέρους της εφεσίβλητης πλευράς δεν έχει ζητηθεί εκτέλεση της απόφασης.

Οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας δεν έχουν προσδιορίσει οποιαδήποτε άλλη εκκρεμότητα εναντίον του Συγκροτήματος.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ (συνέχεια)

(γ) Φορολογική νομοθεσία

Κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος, η Διεύθυνση ερμηνεύει και υιοθετεί την τρέχουσα νομοθεσία σε συναλλαγές με τρίτα μέρη και τις δραστηριότητες του. Η Διεύθυνση έχει τη γνώμη ότι το Συγκρότημα συμμορφώνεται με τη φορολογική και άλλη νομοθεσία που αφορά τη δραστηριότητα του. 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 αγορά ακινήτων κατά το πρώτο εξάμηνο 2018 παρουσίασε αισθητή βελτίωση σε σχέση με το 2017, με αυξημένη δραστηριότητα στον τομέα των ακινήτων, με αρκετούς δείκτες του κατασκευαστικού τομέα να καταδεικνύουν αύξηση, ενώ παρατηρήθηκε αύξηση στις συναλλαγές και στις άδειες οικοδομής και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο οικονομικό περιβάλλον κατά το 2018. Η αύξηση στην ζήτηση οφείλεται στην καλύτερη από την αναμενόμενη πορεία της οικονομίας, στην μείωση του γενικού επιπέδου επιτοκίων, αλλά και της προθυμίας υπό αυστηρούς όρους των Τραπεζικών Ιδρυμάτων να προβούν σε νέες χορηγήσεις. Πολύ σημαντική είναι και η πρόσφατη αναβάθμιση της κυπριακής οικονομίας σε επενδυτική βαθμίδα από τους S&P, η οποία ενισχύει την συνεχιζόμενη δυναμική που έχει αποκτήσει η εγχώρια οικονομία.

Η αγορά από μη Ευρωπαίους πολίτες, και η ζήτηση για συγκεκριμένα είδη ακινήτων σε συγκεκριμένες περιοχές, όπως διαμερίσματα, κατοικίες χαμηλού κόστους και γραφεία αναμένεται να συνεχιστούν κατά το 2018. Αν και το ποσοστό των μη εξυπηρετούμενων δάνειων μειώθηκε, προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες όπως η πώληση τους σε επενδυτικά ταμεία, η διάλυση της Συνεργατικής Τράπεζας, η αναθεωρημένη νομοθεσία για τις εκποιήσεις και η επιβολή φορολογίας 19% στην οικοπεδοποιήσιμη γη παραμένουν και θα χρειαστεί αρκετός χρόνος ακόμη για να φανεί το μέγεθος των επιπτώσεων στις αξίες των ακινήτων.

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να λάβει νέο δανεισμό ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν σε προηγούμενο δανεισμό, την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, την ικανότητα του Συγκροτήματος να πωλήσουν τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψουν συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων έργων. Επίσης το λειτουργικό περιβάλλον θα μπορούσε να επηρεάσει την ικανότητα του Συγκροτήματος να έχουν ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να προσφέρουν υπηρεσίες σε πελάτες, καθώς και τις προβλέψεις της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας του Συγκροτήματος και την επέκταση των εργασιών τους στο σημερινό επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς και άλλους κινδύνους όπως: το κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου κινδύνου επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και κινδύνου τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο και κίνδυνο ρευστότητας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε αυτούς τους κινδύνους μέσω των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων τους.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από τη μη προβλεψιμότητα των χρηματαγορών.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

(i) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/ κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/ και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από πιθανή αδυναμία τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των χρεωστών που θα μπορούσε να επηρεάσει τις μελλοντικές ταμειακές εισροές σε σχέση με τις ενδεικνυόμενες απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στα στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Οικονομικής Θέσης. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται αυτός ο κίνδυνος. Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο.

Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	30 Ιουνίου 2018 €	31 Δεκεμβρίου 2017 €
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 12)	195.237	41.216
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	607.920	607.920
	803.157	649.136

Η αποπληρωμή του ποσού εισπρακτέου από τη συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €607.920 (2017: €607.920) για το Συγκρότημα εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία σε σχέση με την αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η Κυπριακή Οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, καθώς η πιστωτική ποιότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας αναβαθμίστηκε πρόσφατα στην επενδυτική βαθμίδα και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Για τα εισπρακτέα από τρίτα μέρη για τα οποία δεν υπάρχει εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2017 γίνεται εκτενής ανάλυση όλων των περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με το πιστωτικό κίνδυνο.

Στις 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017, τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι σε καθυστέρηση δεν θεωρούνται να έχουν υποστεί απομείωση.

(iv) Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομένουσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική.

Συγκρότημα

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 30 Ιουνίου 2018		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	263.582	263.582
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.315.515	1.315.515
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	822.223	822.223
Σύνολο	2.401.320	2.401.320

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2017		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	24.182	24.182
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.273.834	1.273.834
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	802.098	802.098
Σύνολο	2.100.114	2.100.114

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(v) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας όταν διαχειρίζονται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσουν την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσουν το κόστος κεφαλαίου. Η στρατηγική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρέμεινε η ίδια με το προηγούμενο έτος.

Η κεφαλαιουχική δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελείται από καθαρό δανεισμό (τραπεζικές υπεραναλήψεις και δανεισμό από συγγενικά μέρη όπως αναλύονται στην Σημ. 17) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας).

Με σκοπό να διατηρήσουν ή να μεταβάλουν την κεφαλαιουχική τους δομή, η Εταιρεία και οι θυγατρικές της μπορεί να μεταβάλουν το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσουν νέες μετοχές ή να πωλήσουν περιουσιακά στοιχεία για να μειώσουν το δανεισμό τους.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 30 Ιουνίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα

	30 Ιουνίου 2018	31 Δεκεμβρίου 2017
	€	€
Δανεισμός (Σημ. 17)	822.223	802.098
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 16)	1.315.515	1.273.834
	2.137.738	2.075.932
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 16)	(101.468)	-
	2.036.270	2.075.932
Καθαρός δανεισμός	9.300.291	9.394.541
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	11.336.561	11.470.473
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	17,96%	18,10%

(vi) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Τα συστήματα της Εταιρείας ελέγχονται, συντηρούνται και αναβαθμίζονται επί συνεχούς βάσεως.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(vii) Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς της Πολιτείας.

Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό μέσω της εποπτείας που ασκείται από το Λειτουργό Συμμόρφωσης, αλλά και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

(viii) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, διακοπής των λειτουργιών της Εταιρείας ή οποιασδήποτε άλλης αρνητικής κατάστασης που πηγάζει από την πιθανότητα μη εφαρμογής ή παράβασης νομικών συμβάσεων και κατά συνέπεια νομικών αγωγών. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται μέσω των συμβολαίων που χρησιμοποιεί η Εταιρεία για να εκτελεί τις εργασίες της.

(ix) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες της Εταιρείας. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε Μεταβολή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα την Εταιρεία.

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

Οι αξίες των εμπορικών εισπρακτέων και των εμπορικών πιστωτών στις οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν σημαντική διαφορά από τις δίκαιες αξίες τους κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

23. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.