



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019**

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019	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 2019	5
Ενοποιημένη Συνοπτική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2019	6
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2019	7
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2019	8
Σημειώσεις στις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	9 - 27

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ συνήλθε την 27 Σεπτεμβρίου 2019 και αφού εξέτασε, ενέκρινε την έκδοση των Συνοπτικών μη-ελεγμένων Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2019 που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019.

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 2019 θα είναι διαθέσιμες και προσιτές 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 2019, 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 2019 εφαρμόστηκαν οι ίδιες λογιστικές αρχές και η ίδια βάση υπολογισμού όπως και στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Τα αποτελέσματα για το πρώτο εξάμηνο του 2019 δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η κτηματαγορά κατά το πρώτο εξάμηνο 2019 ήταν βελτιωμένη σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Συνεχίστηκε η σταθεροποίηση της με ελαφριές αυξήσεις στους δείκτες των ακινήτων και με αυξημένη δραστηριότητα τόσο στα ακίνητα όσο και στον κατασκευαστικό τομέα. Η σταθεροποίηση αναμένεται να συνεχιστεί κατά το 2019 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον.

Η σταθερή πορεία της κυπριακής οικονομίας, οι ανάγκες στέγασης, η μείωση των επιτοκίων, οι συνεχιζόμενες χορηγήσεις των τραπεζικών ιδρυμάτων και το ενδιαφέρον από μη ευρωπαίους στο πρόγραμμα πολιτογράφησης, παρά την αλλαγή των κινήτρων, αναμένεται να συμβάλουν στη συνέχιση των θετικών αποτελεσμάτων της κτηματαγοράς.

Προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες συνεχίζουν να παραμένουν ο μεγάλος αριθμός συσσωρευμένων ακινήτων που κατέχουν τα τραπεζικά ιδρύματα, το υψηλό ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων και η επιβολή φορολογίας 19% στην οικοπεδοποιήσιμη γη, τα οποία απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια για την επίλυση τους, καθώς επίσης το θέμα των υδρογονανθράκων και η επίλυση του κυπριακού προβλήματος.

Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης και θετικής πορείας 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 2019 (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 2019.

Ο κύκλος εργασιών προέρχεται από την παροχή τεchnο-οικοδομικών εργασιών και υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και παρουσιάζει μείωση από €946.564 την αντίστοιχη εξαμηνία του 2018 σε €286.981 και οφείλεται κυρίως στην μείωση των τεchnο-οικοδομικών εργασιών. Ο τομέας παροχής υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας παραμένει στα ίδια επίπεδα με το περσινό εξάμηνο.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα παρουσιάζουν ελαφριά αυξημένη ζημιά €102.172, σε σύγκριση με ζημιά €94.250 κατά το αντίστοιχο περσινό εξάμηνο. Τα χρηματοδοτικά έξοδα και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν μείωση 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 €8,7 εκ.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ εκδόθηκε η Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού οικοπέδων Αδειών Διαχωρισμού. Περισσότερες πληροφορίες παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 10 και 23.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε σημαντικές συναλλαγές με συγγενικά μέρη κατά την διάρκεια του εξαμήνου στις 30 Ιουνίου 2019.

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 2018 και περιγράφονται στις σημειώσεις 3, 21 και 22. Αυτοί οι κίνδυνοι ισχύουν και για το δεύτερο εξάμηνο του 2019.

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 2018. Κατά τη διάρκεια του 2019 στον κατασκευαστικό τομέα, μειώθηκαν οι κατασκευαστικές εργασίες. 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 ιδιόκτητων ακινήτων της.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρχε οποιαδήποτε ουσιώδη μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2019.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019 (συνέχεια)

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει αναθεωρημένο πλάνο και λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω κινδύνους και αβεβαιότητες. 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

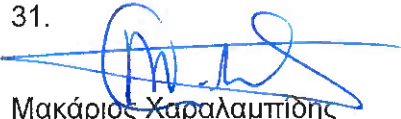
Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν διατηρούν υποκαταστήματα.

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 υπάρχουν αλλαγές σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 όπως καταγράφονται στη σημείωση 31.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία 27 Σεπτεμβρίου 2019

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:

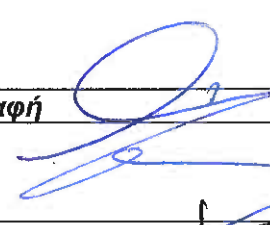
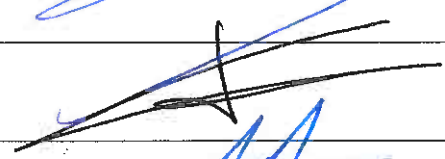
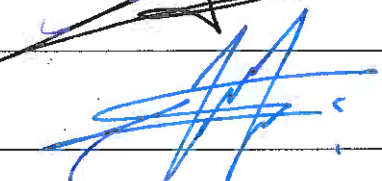
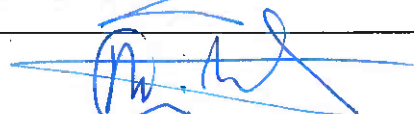
(α) οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2019 μέχρι 30 Ιουνίου 2019 οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 5-27

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

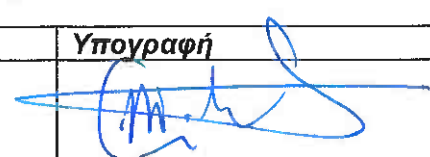
(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς και

(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	
Ηλίας Τρίγκας	
Ιωσήφ Στεφανή	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
27 Σεπτεμβρίου 2019

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

12 μήνες που
έληξαν στις
31 Δεκεμβρίου

6 μήνες που
έληξαν στις 30 Ιουνίου

2018 €		Σημ.	2019 €	2018 €
1.172.715 (991.172)	ΕΙΣΟΔΗΜΑ Κόστος πωλήσεων	4	286.981 (205.250)	946.564 (849.644)
181.543	ΜΕΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ		81.731	96.920
16.134	Άλλα έσοδα	5	5.052	5.107
(450)	Έξοδα πωλήσεων και προώθησης		(33)	-
(262.960)	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		(129.449)	(134.338)
(65.733)	ΖΗΜΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ		(42.699)	(32.311)
(124.326)	Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	6	(57.719)	(63.045)
(319.919)	Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	10	(1.754)	1.106
(509.978)	ΖΗΜΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ		(102.172)	(94.250)
-	Φορολογία	7	-	-
(509.978)	ΚΑΘΑΡΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ		(102.172)	(94.250)
-	Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
(509.978)	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ		(102.172)	(94.250)
(506.476)	Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε:		(100.119)	(92.436)
(3.502)	Συμφέρον μετόχων		(2.053)	(1.814)
(509.978)	Συμφέρον μειοψηφίας		(102.172)	(94.250)
(10,54)	Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	8	(2,08)	(1,92)

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

	Σημ.	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	141.076	148.349
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10	10.532.924	10.534.678
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		10.674.000	10.683.027
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Αποθέματα	11	993.427	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	688.813	659.173
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	16	-	2.151
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.682.240	1.654.751
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		12.356.240	12.337.778
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		4.327.668	4.427.787
		8.725.699	8.825.818
Συμφέρον μειοψηφίας		56.692	58.745
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		8.782.391	8.884.563
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	970.340	150.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		970.340	150.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	1.324.795	2.044.525
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	14	110.025	97.512
Προβλέψεις	15	1.168.689	1.161.178
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.603.509	3.303.215
Σύνολο υποχρεώσεων		3.573.849	3.453.215
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		12.356.240	12.337.778
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		1,82	1,84

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΙΩΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2019

Αναλογεί στους Μετόχους της Εταιρείας

	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το έρτιο (1)	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου	Συσσωρευμένα Κέρδη	Σύνολο	Συμφέρον μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€	€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	4.084.128	293.239	20.664	4.934.263	9.332.294	62.247	9.394.541
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(506.476)	(506.476)	(3.502)	(509.978)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018 / 1 Ιανουαρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	4.427.787	8.825.818	58.745	8.884.563
Καθαρή Ζημιά για την περίοδο μετά τη φορολογία				(100.119)	(100.119)	(2.053)	(102.172)
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	4.327.668	8.725.699	56.692	8.782.391

(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 2019

	Σημ.	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2019 €	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2018 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(102.172)	(94.250)
Αναπροσαρμογές για:			
Χρεωστικούς τόκους	6	57.719	63.045
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	7.273	7.712
Μερίδιο ζημιάς / (κέρδους) συγγενικής εταιρείας	10	1.754	(1.106)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(35.426)	(24.599)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Αύξηση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		(29.640)	(131.646)
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		12.513	249.686
Μετρητά (που χρησιμοποιήθηκαν για) / από εργασίες		(52.553)	93.441
Φορολογία που πληρώθηκε		-	-
Καθαρά μετρητά (για) / από εργασίες		(52.553)	93.441
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	-	(3.751)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		-	(3.751)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	13(v)(β)	-	3.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	6	(29.645)	(32.903)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(29.645)	(29.903)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(82.198)	59.787
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή τους έτους		(1.234.988)	(1.273.834)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος της περιόδου	16	(1.317.186)	(1.214.047)

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 27 Σεπτεμβρίου 2019.

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 2019 ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" και συνάδουν με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών σε σχέση με την ανακοίνωση ενδιάμεσων αποτελεσμάτων.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ, και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη 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 2018.

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 2019 ετοιμάστηκαν, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά, με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2018. 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 παρουσιάζει ζημιές ύψους €102.172 στις 30 Ιουνίου 2019 (31 Δεκεμβρίου 2018: €509.978) Κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €921.269 (2018: €1.648.464). Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιαστικής αβεβαιότητας που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Η ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον Κύριο Μέτοχο, ο οποίος 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 του μέτοχου Euroinvestment & Finance Public Limited.

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

- 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 €102.172 (2018: €509.978) για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019, διατηρεί μία σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €8,7 εκ. (2018: €8,8 εκ.) και παρουσιάζει χαμηλή μόχλευση (συσχετισμό δανείων και τραπεζικών διευκολύνσεων προς καθαρή θέση) ύψους 20,7% (2018: 19,8%) σε επίπεδο Συγκροτήματος (Σημ. 22 (ν)).
- Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνία στις 24 Απριλίου 2018 με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (ελέγχεται 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε) για παραχώρηση επιπρόσθετης δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1.400.000 με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 (Σημ. 15) καθώς και των άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δέσμευσε το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα διαθέτει τα διαθέσιμα κεφάλαια.

Το Διοικητικό Συμβούλιο λαμβάνει υπόψη όλους 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 2018, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2019.

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 2019. 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.

- *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. 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		Ενοποποιημένα 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου	
	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €	2019 €	2018 €
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	-	-	100.547	114.825	176.434	821.739	-	-	276.981	936.564
Από συγγενικές Εταιρείες (Σημ. 13)	-	-	10.000	10.000	-	-	-	-	10.000	10.000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>110.547</u>	<u>124.825</u>	<u>176.434</u>	<u>821.739</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>286.981</u>	<u>946.564</u>
Αποτελέσματα	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>60.674</u>	<u>45.707</u>	<u>26.109</u>	<u>56.320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>86.783</u>	<u>102.027</u>
Μη κατανεμημένα έξοδα									<u>(129.482)</u>	<u>(134.338)</u>
Ζημιά εργασιών									<u>(42.699)</u>	<u>(32.311)</u>
Χρηματοδοικά έξοδα καθαρά									<u>(57.719)</u>	<u>(63.045)</u>
Μερίδιο (κέρδους) / ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 10)									<u>(1.754)</u>	<u>1.106</u>
Ζημιά πριν τη φορολογία									<u>(102.172)</u>	<u>(94.250)</u>

5. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2019 €	2018 €
Υπηρεσίες σε συγγενική εταιρεία	5.000	5.000
Άλλα έσοδα	52	107
	<u>5.052</u>	<u>5.107</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

6. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ - ΚΑΘΑΡΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2019	2018
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(27.709)	(28.377)
Δανεισμός από μετόχους	(20.563)	(17.125)
Νομικές υποθέσεις	(7.511)	(13.017)
Άλλες τραπεζικές υποθέσεις	(1.712)	(1.816)
Άλλα έξοδα δανείων	(224)	(2.710)
	<u>(57.719)</u>	<u>(63.045)</u>

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2019	2018
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8. (ΖΗΜΙΑ) / ΚΕΡΔΟΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2019	2018
	€	€
Ζημιά για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους	<u>(100.119)</u>	<u>(92.436)</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>(2,08)</u>	<u>(1,92)</u>

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2019	114.871	3.002	3.526	26.950	148.349
Προσθήκες	-	-	-	-	-
Διαγραφές					
Κόστος	-	(695)	-	-	(695)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	-	695	-	-	695
Αποσβέσεις	(2.932)	(915)	(538)	(2.888)	(7.273)
Την 30 Ιουνίου 2019	<u>111.939</u>	<u>2.087</u>	<u>2.988</u>	<u>24.062</u>	<u>141.076</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή λογιστική 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	111.568	3.331	4.129	29.837	148.865

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2019 €	30 Ιουνίου 2018 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ την 1 Ιανουαρίου	10.534.678	10.854.597
Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους μετά τη φορολογία (1)	(1.754)	1.106
Κόστος επένδυσης στο τέλος της περιόδου	10.532.924	10.855.703

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 2019	Κύπρος	60.540.642	7.876.021	50.677	(8.770)	

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 (2018: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι: οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι 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.

Στις 1 Φεβρουαρίου 2019, εκδόθηκε αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικοπέδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ και αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικοπέδα ανανεώθηκε. Τον Απρίλιο 2019 η εταιρεία μαζί με τους συνιδιοκτήτες κατάθεσαν προσφυγή για ακύρωση 3 όρων της Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού οι οποίοι ενδεχομένως να επηρεάσουν τα συμφέροντα των συνιδιοκτητών. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου.

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 2019 σε €5.291.271 (2018: €5.255.797) και είναι μέρος των κυκλοφορούντων στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

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.

Στις 5 Ιουλίου 2019 το Διοικητικό Δικαστήριο εξέδωσε απόφαση ότι οι τόκοι για απαλλοτρίωση με βάση το άρθρο 23 (4) (γ) του Συντάγματος αποτελούν μέρος της αποζημίωσης και δεν επιτρέπεται να υπόκειται σε οποιαδήποτε φόρο, κράτηση ή τέλος ή καταβολή έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Η απόφαση αυτή η οποία ανατρέπει προηγούμενη απόφαση του Γενικού Εισαγγελέα, θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας, της εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 20% (Σημ. 23).

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Λογιστική αξία αποθεμάτων την 1 Ιανουαρίου	993.427	993.427
Αποθέματα στο τέλος της περιόδου/έτους	993.427	993.427

Κατά τη διάρκεια του 2019 και 2018 το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή πώλησε οποιαδήποτε αποθέματα. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα ανήκουν στο Συγκρότημα πάνω στα οποία πρόκειται να ανεγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποτελούν οικόπεδα στην επαρχία Λάρνακας και 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 2019 και 2018 αντίστοιχα, το Συγκρότημα δεν αναγνώρισε ζημιά για απομείωση αποθεμάτων.

Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €775.000 (2018: €775.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2018: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ

	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Εμπορικά εισπρακτέα	47.975	12.870
Δεδουλευμένα έσοδα	-	8.074
Προπληρωμές	2.793	2.568
ΦΠΑ Εισπρακτέος	30.125	27.741
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 13)	607.920	607.920
Σύνολο	688.813	659.173

Στις 30 Ιουνίου 2019 (31 Δεκεμβρίου 2018) το Συγκρότημα κατείχε μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

Το Συγκρότημα δεν έχει οποιαδήποτε εισπρακτέα ποσά που είναι ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί.

Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €607.920 (2018: €607.920) από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ.

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 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
(i) Παροχή υπηρεσιών		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ	10.000	20.000
	<u>10.000</u>	<u>20.000</u>
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη :		
Πιστωτικοί τόκοι:		
Νίκος Χατζηιωσήφ (μέτοχος θυγατρικής Sunholdings Properties Company Ltd)	223	288
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στο μέτοχο (Σημ. 5)	5.000	10.000
	<u>5.223</u>	<u>10.288</u>
(iii) Αμοιβή Συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	60.812	114.366
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)	57.312	107.733
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου / Μη Εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	1.500	3.200
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος - Κώστας Κωνσταντίνου (3)	1.000	1.433
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας- M.P.K Services Ltd (4)	1.000	2.000
	<u>60.812</u>	<u>114.366</u>

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας ΓΕΣΥ) 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 σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν θα αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2018, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν θα αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Μιχάλη Κλεόππα ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, ο οποίος στις 4 Μαΐου αποχώρησε από το Διοικητικό Συμβούλιο.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

30 Ιουνίου 2019 31 Δεκεμβρίου 2018
€ €

(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη:

Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:

Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία

607.920

607.920

Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:

Νίκος Χατζιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd)

18.292

18.292

Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη ύψους €607,920 αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση.

Το πληρωτέο ποσό σε Μέτοχο της θυγατρικής Sunholdings Properties Ltd, ύψους €18.292 αφορά μερίσματα πληρωτέα που δεν έχουν καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση.

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:

(α) Δανεισμός από Euroinvest & Finance Public Ltd (μέτοχος εταιρείας):

Στην αρχή του έτους
Χορήγηση νέων δανείων (1)
Τόκος που χρεώθηκε
Τόκος που πληρώθηκε

950.000

800.000

-

150.000

20.340

34.937

-

(34.937)

Στο τέλος της περιόδου / έτους

970.340

950.000

β) Δανεισμός από Νίκο Χατζιωσήφ (μέτοχο της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd)

Στην αρχή του έτους
Χορήγηση νέων δανείων (2)
Αποπληρωμές
Τόκος που χρεώθηκε
Τόκος που πληρώθηκε

7.386

2.097

-

5.000

-

223

289

-

-

Στο τέλος της περιόδου / έτους

7.609

7.386

Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη

977.949

957.386

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €950.000 από τον μέτοχο Euroinvest & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, δάνεια ύψους €850.000 ήταν πληρωτέα μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου ταξινομήθηκαν στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021 και ως εκ τούτου σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις επαναταξινομήθηκαν στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvest & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να την χρησιμοποιήσει και η Euroinvest & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία.

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Η διευκόλυνση θα είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα διαθέτουν τα διαθέσιμα κεφάλαια. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου 2018, παραχωρήθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κατά την διάρκεια της περιόδου χρεωστικοί τόκοι ύψους €20.340 (2018: €34.937) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από την συγγενική εταιρεία Euroinvestment & Finance Public Limited.

(2) Κατά τη διάρκεια του έτους 2018, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €5.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους 2019: €7.386 (2018: €7.386) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια της περιόδου τόκοι πληρωτέοι ύψους €223 (2018: €289) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 6).

(vi) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του ομίλου

Κατά τη διάρκεια του τρέχοντος έτους, η Εταιρεία εκδήλωσε την πρόθεση της να συνεχίσει να παρέχει χρηματοοικονομική υποστήριξη προς τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ούτως ώστε να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα και να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της όποτε αυτές καθίστανται καταβλητέες.

Στη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2019, η Εταιρεία είχε ποσό εισπρακτέο από τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ ύψους €94.761 (2018: €99.111) για το οποίο η Εταιρεία έχει δηλώσει την πρόθεση της να μην ζητήσει την επιστροφή του οφειλόμενου ποσού από την θυγατρική εταιρεία, μέχρις ότου αυτή έχει τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους για την αποπληρωμή του.

(vii) Εγγυήσεις της Εταιρείας εκ μέρους θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών τους από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις:

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2018: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2018: €29.649) προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2018: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ.

Εκτός από τις πιο πάνω εταιρικές εγγυήσεις, η Εταιρεία παραχώρησε τις πιο κάτω εξασφαλίσεις για τα δάνεια και τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ:

- εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2018: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2018: €322.516)
- εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2018: €850.000)
- δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία
- δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

14. ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Κρατήσεις	4.792	13.980
Άλλοι πιστωτές	38.707	23.382
Οφειλόμενα (1)	48.234	41.858
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 13(iv))	18.292	18.292
	<u>110.025</u>	<u>97.512</u>

(1) Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών και υπερβολάβων. Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.

15. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Στην αρχή της περιόδου / του έτους	1.161.178	1.135.000
Πρόβλεψη για τόκους κατά τη διάρκεια της περιόδου / του έτους	7.511	26.178
Στο τέλος της περιόδου / του έτους	<u>1.168.689</u>	<u>1.161.178</u>

Στις 26 Μαρτίου 2018 εκδόθηκε απόφαση Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 (πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα) σε εκκρεμούσα νομική αγωγή εναντίον της για την οποία η Εταιρεία είχε καταχωρήσει υπεράσπιση. Λόγω της πιο πάνω απόφασης, αναγνωρίστηκε στα βιβλία της Εταιρείας πρόβλεψη ύψους €750.000 πλέον τόκοι και έξοδα. Η Διεύθυνση της Εταιρείας μέσω των νομικών της Συμβούλων καταχώρησε έφεση εναντίον αυτής της απόφασης. Μέχρι την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, η έφεση δεν έχει εξεταστεί ακόμη.

16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	30 Ιουνίου 2019 €	30 Ιουνίου 2018 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	-	101.468
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	1.317.186	1.315.515
	<u>1.317.186</u>	<u>1.214.047</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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

17. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΝΑΛΗΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2019 €	31 Δεκεμβρίου 2018 €
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(ν) 2(α))	<u>970.340</u>	<u>150.000</u>
	<u>970.340</u>	<u>150.000</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(ν)(β))	7.609	807.386
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	<u>1.317.186</u>	<u>1.237.139</u>
	<u>1.324.795</u>	<u>2.044.525</u>
	<u>2.295.135</u>	<u>2.194.525</u>

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	1.198.411	1.122.388
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	<u>118.775</u>	<u>114.751</u>
	<u>1.317.186</u>	<u>1.237.139</u>

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ως εξής:

Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	5,10%	5,11%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	5,41%	5,81%

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €950.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, δάνεια ύψους €800.000 ήταν πληρωτέα μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019 και ως εκ τούτου είχαν ταξινομηθεί στις οικονομικές καταστάσεις του 2018 στις βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2021 και ως εκ τούτου σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, έχουν επαναταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ήρθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, καθώς και άλλων οικονομικών αναγκών. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η διευκόλυνση θα είναι αποπληρωτέα όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα διαθέτει τα διαθέσιμα κεφάλαια. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου 2018, παραχωρήθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Κατά την διάρκεια της περιόδου χρεωστικοί τόκοι ύψους €27.709 (2018: €34.937) 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 μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

(vi) Κατά τη διάρκεια του 2018, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €5.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €7.386 (2018: €7.386) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια της περιόδου τόκοι πληρωτέοι ύψους €224 (2018: €289) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 15).

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	30 Ιουνίου 2019		31 Δεκεμβρίου 2018	
	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 αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4 804 856 μετοχές (2018: 4 804 856 μετοχές). Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

19. ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Καταστάσεις του Συγκροτήματος στις 30 Ιουνίου 2019 περιλαμβάνουν τις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

	Χώρα Σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2019 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2018 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2018 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	(109.471)	(97.048)	(101.718)
Sunholdings Properties Company Ltd	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	113.384	120.866	117.491

20. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2019 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 2018. Η Ετήσια Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 7 Ιουνίου 2019 ενέκρινε αυτή την απόφαση.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Εκκρεμείς αγωγές και Δεσμεύσεις

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες νομικές αγωγές εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, εκτός από αυτή που περιγράφεται στην Σημείωση 15.

(β) 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(γ) Λειτουργικό περιβάλλον της Κύπρου

Η κτηματαγορά κατά το πρώτο εξάμηνο 2019 ήταν βελτιωμένη σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2018. Συνεχίστηκε η σταθεροποίηση της με ελαφριές αυξήσεις στους δείκτες των ακινήτων και με αυξημένη δραστηριότητα τόσο στα ακίνητα όσο και στον κατασκευαστικό τομέα. Η σταθεροποίηση αναμένεται να συνεχιστεί κατά το 2019 και αναμένεται να κινηθεί παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον.

Η σταθερή πορεία της κυπριακής οικονομίας, οι ανάγκες στέγασης, η μείωση των επιτοκίων, οι συνεχιζόμενες χορηγήσεις των τραπεζικών ιδρυμάτων και το ενδιαφέρον από μη ευρωπαϊούς στο πρόγραμμα πολιτογράφησης, παρά την αλλαγή των κινήτρων, αναμένεται να συμβάλουν στη συνέχιση των θετικών αποτελεσμάτων της κτηματαγοράς.

Προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες συνεχίζουν να παραμένουν ο μεγάλος αριθμός συσσωρευμένων ακινήτων που κατέχουν τα τραπεζικά ιδρύματα, το υψηλό ποσοστό μη εξυπηρετούμενων δανείων και η επιβολή φορολογίας 19% στην οικοπεδοποιήσιμη γη, τα οποία απαιτούν χρόνο και συστηματική προσπάθεια για την επίλυση τους, καθώς επίσης το θέμα των υδρογονανθράκων και η επίλυση του κυπριακού προβλήματος.

Παρά τα σημάδια σταθεροποίησης και θετικής πορείας 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.

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.

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 συνέχεται 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

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 προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη χρονολογική κατάσταση των εισπρακτέων.

• Διαχείριση κινδύνων

Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη και του χρηματοπιστωτικού ιδρυμάτος, λαμβάνοντας υπόψη την ανεξάρτητη πιστοληπτική αξιολόγηση του, την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Ξεχωριστά πιστωτικά όρια και πιστωτικοί όροι ορίζονται με βάση την πιστωτική ποιότητα του σύμφωνα με όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρήση των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συνεχή βάση.

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα ακόλουθα είδη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας:

- Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα
- Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών
- Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

Στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2018 γίνεται εκτενής ανάλυση όλων των περιουσιακών στοιχείων σε σχέση με το πιστωτικό κίνδυνο.

Στις 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018, 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Κίνδυνος Ρευστότητας (συνέχεια)

Συγκρότημα

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 30 Ιουνίου 2019		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	110.025	110.025
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.317.186	1.317.186
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	7.609	7.609
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.168.689	1.168.689
Σύνολο	2.603.509	2.603.509
Στις 31 Δεκεμβρίου 2018		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	55.654	55.654
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.237.139	1.237.139
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	957.386	957.386
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.161.178	1.161.178
Σύνολο	3.411.357	3.411.357

(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 επιστρέφουν 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 30 Ιουνίου 2019 και 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα

	30 Ιουνίου 2019	31 Δεκεμβρίου 2018
	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	1.317.186	1.237.139
Δανεισμός (Σημ. 17)	977.949	957.386
	2.295.135	2.194.525
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 16)	-	(2.151)
Καθαρός δανεισμός	2.295.135	2.192.374
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.782.391	8.884.563
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	11.077.526	11.076.937
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	20,72%	19,79%

(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.

(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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(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. Στις Ετήσιες Οικονομικές Καταστάσεις 2018 γίνεται εκτενής ανάλυση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας στις επιμετρήσεις της εύλογης αξίας.

23. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 5 Ιουλίου 2019 το Διοικητικό Δικαστήριο εξέδωσε απόφαση ότι οι τόκοι για απαλλοτρίωση με βάση το άρθρο 23 (4) (γ) του Συντάγματος αποτελούν μέρος της αποζημίωσης και δεν επιτρέπεται να υπόκειται σε οποιοδήποτε φόρο, κράτηση ή τέλος ή καταβολή έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Η απόφαση αυτή έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στην οποία η Εταιρεία συμμετέχει με ποσοστό 20% (Σημ. 10).

Η επίπτωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας σε περίπτωση που η πιο πάνω απόφαση οριστικοποιηθεί θα έχει ως εξής:

Ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων

	Πρίν την απόφαση στις 30 Ιουνίου 2019	Επίδραση	Μετά την απόφαση στις 30 Ιουνίου 2019
	€	€	€
Εισόδημα	286.981	-	286.981
Κόστος πωλήσεων	(205.250)	-	(205.250)
Μεικτό κέρδος	81.731	-	81.731
Άλλα έσοδα	5.052	-	5.052
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	(33)	-	(33)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	(129.449)	-	(129.449)
Ζημιά εργασιών	(42.699)	-	(42.699)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	(57.719)	-	(57.719)
Μερίδιο (ζημιάς)/κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	(1.754)	161.556	159.802
Ζημιά πριν τη φορολογία	(102.172)	161.556	59.384
Φορολογία	-	-	-
Καθαρή (ζημιά) / κέρδος για την περίοδο	<u>(102.172)</u>	<u>161.556</u>	<u>59.384</u>
Συμφέρον μετόχων	(100.119)	-	61.437
Συμφέρον μειοψηφίας	(2.053)	-	(2.053)
	<u>(102.172)</u>	<u>-</u>	<u>59.384</u>
(Ζημιά)/κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	<u>(2,08)</u>	<u>-</u>	<u>1,28</u>

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

23. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης

	Πρίν την απόφαση στις 30 Ιουνίου 2019	Επίδραση	Μετά την απόφαση στις 30 Ιουνίου 2019
	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	141.076	-	141.076
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10.532.924	161.556	10.694.480
Αποθέματα	993.427	-	993.427
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	688.813	-	688.813
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	12.356.240	161.556	12.517.796
Υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	2.295.135	-	2.295.135
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	110.025	-	110.025
Προβλέψεις	1.168.689	-	1.168.689
Σύνολο υποχρεώσεων	3.573.849	-	3.573.849
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	4.084.128	-	4.084.128
Αποθεματικά	313.903	-	313.903
Συσσωρευμένα κέρδη	4.327.668	161.556	4.489.224
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.725.699	-	8.887.255
Συμφέρον μειοψηφίας	56.692	-	56.692
Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	12.356.240	161.556	12.517.796

Εκτός από τα πιο πάνω, δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.