



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

**ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ
ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ
ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020**

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2020	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 2020	5
Ενοποιημένη Συνοπτική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2020	6
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2020	7
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2020	8
Σημειώσεις στις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	9 - 27

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ συνήλθε την 28 Σεπτεμβρίου 2020 και αφού εξέτασε, ενέκρινε την έκδοση των Συνοπτικών μη-ελεγμένων Ενοποιημένων Οικονομικών Καταστάσεων για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2020 που έληξε στις 30 Ιουνίου 2020.

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 2020 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 2020, 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 2020 εφαρμόστηκαν οι ίδιες λογιστικές αρχές και η ίδια βάση υπολογισμού όπως και στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Τα αποτελέσματα για το πρώτο εξάμηνο του 2020 δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

ΕΞΕΛΙΞΗ ΚΑΙ ΕΠΙΔΟΣΕΙΣ ΤΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΤΗΣ ΘΕΣΗΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Η κτηματαγορά κατά το 2019 ξεκίνησε βελτιωμένη και συνεχίστηκε η σταθεροποίηση της με ελαφριές αυξήσεις στους δείκτες των ακινήτων και με αυξημένη δραστηριότητα τόσο στα ακίνητα όσο και στον κατασκευαστικό τομέα, μέχρι και το πρώτο τρίμηνο 2020. Η σταθεροποίηση αναμενόταν να συνεχιστεί κατά το 2020, παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον, αλλά η εξέλιξη και η διάρκεια της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19) κατέστη μια σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας και έχει επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις.

Προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες πέραν της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19), συνεχίζουν να παραμένουν ο αρνητικός επηρεασμός του επενδυτικού προγράμματος πολιτικογράφησης λόγω εφαρμογής αυστηρότερων κριτηρίων και αρνητικής προβολής, 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. Η παρατεταμένη πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και κατ' επέκταση η αβεβαιότητα, αναμένεται ότι θα επιδυνώσουν την κατάσταση με σημαντικές επιπτώσεις.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΔΙΑΜΕΣΗ ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ

ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020 (συνέχεια)

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν παρουσιάζουν μεταβολή σε σχέση με το προηγούμενο έτος πέραν των συνήθων εργασιών του Συγκροτήματος και δεν αναμένεται να αλλάξουν κατά το υπόλοιπο του 2020.

Ο κύκλος εργασιών ο οποίος κυρίως προέρχεται από την παροχή υπηρεσιών Real Estate και τεχνοοικονομικών υπηρεσιών, παρουσιάζει μείωση και έχει ανέλθει σε €209.385 σε σύγκριση με το 2019 που ήταν €286.981. 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, καθώς επίσης λόγω και της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19). Τα δύο εναπομείναντα ακίνητα στην Αλαμινό και Μαρώνη συνεχίζουν να παραμένουν διαθέσιμα προς πώληση. Ο τομέας παροχής υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας είναι ελαφριά μειωμένος σε σύγκριση με το περσινό εξάμηνο.

Τα ενοποιημένα αποτελέσματα παρουσιάζουν αυξημένη ζημιά €135.959, σε σύγκριση με ζημιά €102.172 κατά το αντίστοιχο περσινό εξάμηνο. Τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν μείωση σε σχέση με την περσινή περίοδο και τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας παρουσιάζουν ελαφριά αύξηση. Οι τραπεζικές υποχρεώσεις και ο δανεισμός παρουσιάζουν αύξηση σε σχέση με τον περσινή περίοδο.

Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, τον Φεβρουάριο 2020 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών. Περισσότερες πληροφορίες παρουσιάζονται στις Σημειώσεις 10 και 22.

Δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε σημαντικές συναλλαγές με συγγενικά μέρη κατά την διάρκεια του εξαμήνου στις 30 Ιουνίου 2020.

ΚΙΝΔΥΝΟΙ ΚΑΙ ΑΒΕΒΑΙΟΤΗΤΕΣ

Οι κυριότεροι κίνδυνοι της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και οι τρόποι διαχείρισής τους, δεν έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, εκτός από τον κίνδυνο για την πανδημία του κορωνοϊού. Αυτοί οι κίνδυνοι ισχύουν και για το δεύτερο εξάμηνο του 2020 (Σημείωση 21 και 22).

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 2019. Κατά τη διάρκεια του 2020 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 ιδιοκτησιών ακινήτων της.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρχε οποιαδήποτε ουσιώδη μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2020.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει αναθεωρημένο πλάνο και λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω κινδύνους και αβεβαιότητες, ιδιαίτερα την πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19). 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 λόγω και της διάρθρωσης των περιουσιακών στοιχείων 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 με την ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, η έφεση δεν έχει ορισθεί ακόμη και δεν έχουν ληφθεί προς το παρόν εκ μέρους της εφεσίβλητης οποιαδήποτε μέτρα για την εκτέλεση της απόφασης. Προς ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης και της προκύπτουσας ανάγκης ρευστότητας, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση 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 2019 όπως καταγράφονται στην Έκθεση Διαχείρισης.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία 28 Σεπτεμβρίου 2020

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:

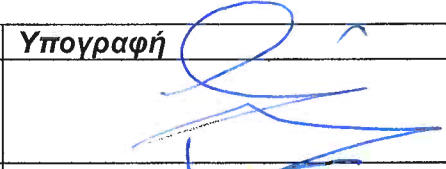
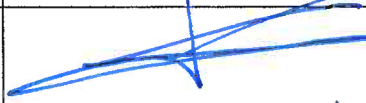
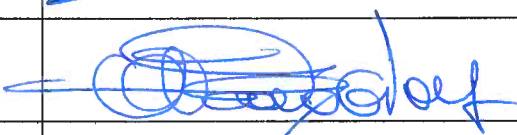
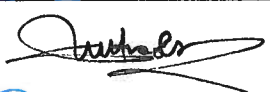
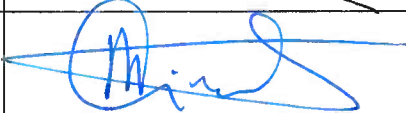
(α) οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2020 μέχρι 30 Ιουνίου 2020 οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 5.-27

(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

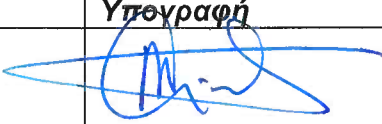
(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς και

(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	
Γιώργος Θεοδοσίου	
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 2020

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

12 μήνες που
έληξαν στις
31 Δεκεμβρίου

6 μήνες που
έληξαν στις 30 Ιουνίου

2019 €		Σημ.	2020 €	2019 €
579.654 (398.913)	ΕΙΣΟΔΗΜΑ Κόστος πωλήσεων	4	209.385 (159.652)	286.981 (205.250)
180.741 10.052 (53.426) (501) (275.621)	ΜΕΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ Άλλα έσοδα Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις Έξοδα πωλήσεων και προώθησης Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	5	49.733 5.000 - - (137.472)	81.731 5.052 - (33) (129.449)
(138.755) (115.770) 274.642	ΖΗΜΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας	6 10	(82.739) (54.520) 1.300	(42.699) (57.719) (1.754)
20.117 (35)	ΚΕΡΔΟΣ / (ΖΗΜΙΑ) ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ Φορολογία	7	(135.959) -	(102.172) -
20.082 -	ΚΑΘΑΡΟ ΚΕΡΔΟΣ / (ΖΗΜΙΑ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ Λοιπά συνολικά έσοδα		(135.959) -	(102.172) -
20.082	ΣΥΝΟΛΙΚΑ ΕΣΟΔΑ / (ΕΞΟΔΑ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ		(135.959)	(102.172)
30.826 (10.744)	Καθαρό κέρδος / (ζημιά) αποδιδόμενη σε: Συμφέρον μετόχων Συμφέρον μειοψηφίας		(134.167) (1.792)	(100.119) (2.053)
20.082			(135.959)	(102.172)
0,64	Κέρδος / (ζημιά) ανά μετοχή (σεντ)	8	(2,79)	(2,08)

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

	Σημ.	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Εμπράγματα πάγια περυσιακά στοιχεία	9	127.333	133.775
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10	10.810.619	10.809.320
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		10.937.952	10.943.095
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Αποθέματα	11	940.000	940.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	80.922	104.095
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες		607.920	607.920
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	16	300	628
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.629.142	1.652.643
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		12.567.094	12.595.738
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		4.323.686	4.456.902
		8.721.717	8.854.933
Συμφέρον μειοψηφίας		46.210	48.001
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		8.767.927	8.902.934
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	1.080.302	950.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		1.080.302	950.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	1.413.011	1.401.212
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	14	123.059	163.631
Προβλέψεις	15	1.182.795	1.176.250
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		-	1.711
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.718.865	2.742.804
Σύνολο υποχρεώσεων		3.799.167	3.692.804
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		12.567.094	12.595.738
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		1,82	1,84

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

Αναλογεί στους Μετόχους της Εταιρείας

	ΜΕΤΟΧΙΚΟ Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1)	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου	Συσσωρευμένα Κέρδη	Σύνολο	Συμφέρον μειωφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€	€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2019	4.084.128	293.239	20.664	4.427.787	8.825.818	58.745	8.884.563
Καθαρό κέρδος για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	30.826	30.826	(10.744)	20.082
Αμυντική εισφορά στη Λογιζόμενη Διανομή Μέρισματος	-	-	-	(1.711)	(1.711)		(1.711)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2019 / 1 Ιανουαρίου 2020	4.084.128	293.239	20.664	4.456.902	8.854.933	48.001	8.902.934
Καθαρή ζημιά για την περίοδο μετά τη φορολογία	-	-	-	(134.167)	(134.167)	(1.791)	(135.958)
Αναπροσαρμογή για αμυντική εισφορά στη Λογιζόμενη Διανομή Μέρισματος	-	-	-	951	951		951
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2020	4.084.128	293.239	20.664	4.323.686	8.721.717	46.210	8.767.927

(1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

(2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.

(3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και 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 διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μέρισματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μέρισματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2020

	Σημ.	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2020 €	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2019 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(135.959)	(102.172)
Αναπροσαρμογές για:			
Χρεωστικούς τόκους	6	54.520	57.719
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	6.992	7.273
Μερίδιο (κέρδους) / ζημιάς συγγενικής εταιρείας	10	(1.300)	1.754
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(75.747)	(35.426)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση / (Αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		23.173	(29.640)
(Μείωση) / Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(40.572)	12.513
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν για εργασίες		(93.146)	(52.553)
Φορολογία που πληρώθηκε		(758)	-
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(93.904)	(52.553)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	(550)	-
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(550)	-
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	13(v)(α)	115.000	-
Τόκοι που πληρώθηκαν		(32.373)	(29.645)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		82.627	(29.645)
Καθαρή μείωση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα		(11.827)	(82.198)
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα και τραπεζικά παρατραβήγματα στην αρχή τους έτους		(1.390.694)	(1.234.988)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις στο τέλος της περιόδου	16	(1.402.521)	(1.317.186)

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 2020.

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 2020 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 2019.

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 2020 ετοιμάστηκαν, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά, με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2019. 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 €135.959 στις 30 Ιουνίου 2020. Κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €1.089.723. Η εξάπλωση της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19), συνεχίζει να εξελίσσεται παραμένοντας σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας, που επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα. 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 μέτοχο, ο οποίος επιβεβαίωσε ότι θα συνεχίσει να υποστηρίζει οικονομικά την Εταιρεία με τις δανειακές διευκολύνσεις ύψους €1.400.000 και €435.000 που υπογράφηκαν στις 24 Απριλίου 2018 και 10 Απριλίου 2020 αντίστοιχα, 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:

- Κατά τη διάρκεια του 2020 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, παραμένουν σε ισχύ διάφορες συμφωνίες με τραπεζικό οργανισμό ("Τράπεζα") για παροχή υπηρεσιών διαχείρισης, διοικητικής υποστήριξης και άλλων συναφών υπηρεσιών σε σχέση με τα ιδιόκτητα και υποθηκευμένα ακίνητα που κατέχει η Τράπεζα.
 - Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως όπως εξηγείται πιο κάτω.
 - Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εισήλθαν σε συμφωνίες στις 24 Απριλίου 2018 και 10 Απριλίου 2020 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 και €435.000 αντίστοιχα, 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. Οι δανειακές διευκολύνσεις βρίσκονται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει τα ποσά αυτά προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα τα καταστήσει διαθέσιμα κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Οι διευκολύνσεις είναι αποπληρωτέες όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία θα διαθέτουν τα διαθέσιμα κεφάλαια.
- Επίσης, η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει δεσμευτεί ότι δεν θα ζητήσει πρόωρη πληρωμή των δανείων της, τα οποία στις 30 Ιουνίου 2020 ανέρχονταν σε €1.080.302.
- Το Διοικητικό Συμβούλιο εστιάζει την προσοχή του στην υπέρβαση των δυσκολιών ώστε να γίνει ο διαχωρισμός και η ανάπτυξη της επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ η οποία αναμένεται να έχει θετική εικόνα στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

Λαμβάνονται υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες και 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

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 2019, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2020.

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 2020. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

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)

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	
	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €	2020 €	2019 €	2019 €	2019 €	2020 €	2019 €
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη	-	-	78.814	100.547	120.571	176.434	-	-	199.385	276.981
Από συγγενικές Εταιρείες (Σημ. 13)	-	-	10.000	10.000	-	-	-	-	10.000	10.000
	-	-	88.814	110.547	120.571	176.434	-	-	209.385	286.981
Αποτελέσματα	-	-	37.806	60.674	16.927	26.109			54.733	86.783
Μη καταμετρημένα έξοδα									(137.472)	(129.482)
Ζημιά εργασιών									(82.739)	(42.699)
Χρηματοδοικά έξοδα καθαρά									(54.520)	(57.719)
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 10)									1.300	(1.754)
Ζημιά πριν τη φορολογία									(135.959)	(102.172)

5. ΆΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2020 €	2019 €
Υπηρεσίες σε συγγενική εταιρεία	5.000	5.000
Άλλα έσοδα	-	52
	5.000	5.052

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

6. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ - ΚΑΘΑΡΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2020	2019
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικές διευκολύνσεις	(29.815)	(27.709)
Δανεισμός από μετόχους	(15.602)	(20.563)
Νομικές υποθέσεις	(6.545)	(7.511)
Άλλες τραπεζικές υποθέσεις	(1.772)	(1.712)
Άλλα έξοδα δανείων	(786)	(224)
	<u>(54.520)</u>	<u>(57.719)</u>

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2020	2019
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

8. (ΖΗΜΙΑ) / ΚΕΡΔΟΣ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2020	2019
	€	€
Ζημιά για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους	<u>(134.167)</u>	<u>(100.119)</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>(2,79)</u>	<u>(2,08)</u>

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή αξία την 1 Ιανουαρίου 2020	109.006	1.144	2.450	21.175	133.775
Προσθήκες		550			550
Διαγραφές					
Κόστος		(257)			(257)
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		257			257
Αποσβέσεις	(2.932)	(634)	(538)	(2.888)	(6.992)
Την 30 Ιουνίου 2020	<u>106.074</u>	<u>1.060</u>	<u>1.912</u>	<u>18.287</u>	<u>127.333</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 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	111.939	2.087	2.988	24.062	141.076

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2020	30 Ιουνίου 2019
	€	€
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ την 1 Ιανουαρίου	10.809.320	10.534.678
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) μετά τη φορολογία	1.300	(1.754)
Κόστος επένδυσης στο τέλος της περιόδου	10.810.620	10.532.924

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 2020	Κύπρος	62.095.894	3.229.245	50.957	6.504	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 (2019: 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 οικόπεδα 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 οικόπεδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ και αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικόπεδα 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 2020 σε €6.201.523 (2019: €5.291.271) και είναι μέρος των κυκλοφορούντων στοιχείων της συνδεδεμένης εταιρείας.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 11 Δεκεμβρίου 2019 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικό εκτιμητή. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας και στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €55.870.000 (2018: €55.225.000). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €645.000 (2018: ζημία ύψους €1.835.000) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2019.

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.

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ

	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αποτελείται από: Λογιστική αξία αποθεμάτων την 1 Ιανουαρίου	940.000	940.000
Αποθέματα στο τέλος της περιόδου/έτους	940.000	940.000

Κατά τη διάρκεια του 2020 και 2019 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν απέκτησαν ή πώλησαν οποιαδήποτε αποθέματα. Όλα τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα ανήκουν στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία, και αποτελούν οικόπεδα στην επαρχία Λάρνακας για τα οποία το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν 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 το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε από το Συγκρότημα με βάση τις εκθέσεις ανεξάρτητου εκτιμητή στις 11 Δεκεμβρίου 2019 ανήλθε στις €940.000.

Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγεθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €735.000 έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος.

12. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ

	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Εμπορικά εισπρακτέα	40.114	57.323
Δεδουλευμένα έσοδα	-	6.708
Προπληρωμές	2.330	1.233
ΦΠΑ Εισπρακτέος	38.478	38.831
Σύνολο	80.922	104.095

Στις 30 Ιουνίου 2020 (31 Δεκεμβρίου 2019) 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 (2019: €607.920) από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, τα οποία είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Η τελική ιθύνουσα Εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει άμεσα το 6,39% του Συγκροτήματος. Η Euroinvestement & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχεται άμεσα κατά 90,85% από την Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών του Συγκροτήματος.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
(i) Παροχή υπηρεσιών		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ – Συνδεδεμένη εταιρεία	<u>10.000</u> <u>10.000</u>	<u>20.000</u> <u>20.000</u>
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη :		
Πιστωτικοί τόκοι από:		
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στο μέτοχο (Σημ. 5)	<u>5.000</u> <u>5.000</u>	<u>10.000</u> <u>10.000</u>
(iii) Αμοιβή Συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	<u>68.651</u>	<u>132.236</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)	65.151	124.271
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου / Μη Εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	1.500	3.643
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (3)	1.000	2.322
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας- M.P.K Services Ltd (4)	<u>1.000</u> <u>68.651</u>	<u>2.000</u> <u>132.236</u>

(1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Επίσης, το ποσό περιλαμβάνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα ύψους €767 για έξοδα παραστάσεως. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κλπ.

(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 2020, 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.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη:		
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία (1)	<u>607.920</u>	<u>607.920</u>
(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη:		
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:		
Νίκος Χατζηιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (1)	<u>18.292</u>	<u>18.292</u>
(1) Οι τρεχούμενοι λογαριασμοί πληρωτέοι σε συγγενικά μέρη έγιναν σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές, δεν φέρουν τόκο και είναι πληρωτέοι σε πρώτη ζήτηση.		
	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:		
(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος εταιρείας):		
Στην αρχή του έτους	950.000	950.000
Χορήγηση νέων δανείων (1)	115.000	-
Τόκος που χρεώθηκε	15.302	40.911
Τόκος που πληρώθηκε	<u>-</u>	<u>(40.911)</u>
Στο τέλος της περιόδου / έτους	<u>1.080.302</u>	<u>950.000</u>
β) Δανεισμός από Νίκο Χατζηιωσήφ (2)		
Στην αρχή του έτους	9.890	7.386
Χορήγηση νέων δανείων (1)	-	2.000
Τόκος που χρεώθηκε	300	504
Τόκος που πληρώθηκε	<u>-</u>	<u>-</u>
Στο τέλος της περιόδου / έτους	<u>10.190</u>	<u>9.890</u>
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	<u>1.090.492</u>	<u>959.890</u>

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο κέρδους 4,5%. Μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα δάνεια ήταν πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2019. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

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 είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Στις 12 Νοεμβρίου 2018, εκταμιεύθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από την πιο πάνω δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο κέρδους και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το δάνειο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέο κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες. Στις 14 Φεβρουαρίου 2020, επιπρόσθετο ποσό ύψους €115.000 με το ίδιο βασικό επιτόκιο και περιθώριο παραχωρήθηκε στην Εταιρεία το οποίο θα αποπληρωθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Με απόφαση του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited στις 7 Απριλίου 2020, κατόπιν αίτησης της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ, αποφασίστηκε σε όλα τα δάνεια που παραχωρήθηκαν στην θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ, να μειωθεί το περιθώριο κέρδους επιτοκίου από 4,5% σε 2% με ισχύ από 1 Απριλίου 2020. Το βασικό επιτόκιο παραμένει ως έχει Euribor 6 μηνών.

Κατά την διάρκεια της περιόδου/έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €15.602 (2019: €40.911) έχουν αναγνωριστεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 6).

- (2) Κατά την διάρκεια του 2019, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €2.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €10.190 (2019: €9.890) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια της περιόδου/έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €300 (2019: €504) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 6).

(vi) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του Συγκροτήματος

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, η Εταιρεία έχει εκδηλώσει την πρόθεση της να συνεχίσει να παρέχει τέτοια χρηματοοικονομική υποστήριξη προς την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ, ούτως ώστε να έχει τη δυνατότητα να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα και να ικανοποιήσει τις υποχρεώσεις της όπως αυτές καθίστανται καταβλητέες.

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

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών της, από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις:

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2019: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €29.649 (2019: €29.649) προς την θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2019: €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 (2019: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2019: €322.516)
- εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2019: €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 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
ΦΠΑ πληρωτέος	7.386	13.513
Κρατήσεις	-	-
Άλλοι πιστωτές (1)	51.073	79.812
Οφειλόμενα	46.308	41.378
Προκαταβολές πελατών	-	10.636
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 13(iv))	18.292	18.292
	<u>123.059</u>	<u>163.631</u>

(1) Άλλοι πιστωτές: σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών και υπεργολάβων. Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την αξία κατά την ημερομηνία της Κατάστασης Χρηματοοικονομικής Θέσης.

15. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Στην αρχή της περιόδου / του έτους	1.176.250	1.161.178
Πρόβλεψη που αναγνωρίστηκε κατά τη διάρκεια της περιόδου/έτους:		
Χρεωστικοί τόκοι	6.545	15.072
Στο τέλος της περιόδου / του έτους	<u>1.182.795</u>	<u>1.176.250</u>

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. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης φέρει δικαστικό επιτόκιο 1,75% (2019: 2%), όπως αυτό καθορίζεται ετησίως και ανακοινώνεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Κατά τη διάρκεια της περιόδου, τόκοι ύψους €6.545 (2019: €15.072) έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

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

	30 Ιουνίου 2020 €	30 Ιουνίου 2019 €
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	300	-
Τραπεζικές υπερεναλήψεις (Σημ. 17)	(1.402.821)	1.317.186
	<u>(1.402.521)</u>	<u>1.317.186</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 2020 €	31 Δεκεμβρίου 2019 €
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(ν) 2(α))	<u>1.080.302</u>	<u>950.000</u>
	<u>1.080.302</u>	<u>950.000</u>
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(ν)(β))	<u>10.190</u>	<u>9.890</u>
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	<u>1.402.821</u>	<u>1.391.322</u>
	<u>1.413.011</u>	<u>1.401.212</u>
	<u>2.493.313</u>	<u>2.351.212</u>

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	<u>1.293.442</u>	<u>1.283.314</u>
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	<u>109.379</u>	<u>108.008</u>
	<u>1.402.821</u>	<u>1.391.322</u>

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ως εξής:

Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	2,41%	5,11%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	5,28%	5,81%

- (3) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο κέρδους 4,5%. Στις 27 Μαρτίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο του μετόχου ενέκρινε επέκταση της ημερομηνίας αποπληρωμής των δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρησή 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 είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου 2018, εκταμιεύθηκε στην Εταιρεία ποσό ύψους €150.000 από την πιο πάνω δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4εκ. για κάλυψη οικονομικών αναγκών. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 4,5% περιθώριο κέρδους και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το δάνειο έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις εφόσον δεν είναι πληρωτέο κατά τους επόμενους δώδεκα μήνες. Στις 14 Φεβρουαρίου 2020, επιπρόσθετο ποσό ύψους €115.000 με το ίδιο βασικό επιτόκιο και περιθώριο κέρδους εκταμιεύθηκε στην Εταιρεία, το οποίο θα αποπληρωθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

Με απόφαση του μετόχου Euroinvestment & Finance Public Limited στις 7 Απριλίου 2020, κατόπιν αίτησης της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ, αποφασίστηκε σε όλα τα δάνεια που παραχωρήθηκαν στην θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ, να μειωθεί το περιθώριο κέρδους επιτοκίου από 4,5% σε 2% από 1 Απριλίου 2020. Το βασικό επιτόκιο παραμένει ως έχει Euribor 6 μηνών.

Κατά την διάρκεια της περιόδου/έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €15.602 (2019: €40.911) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 6).

- (4) Κατά την διάρκεια του 2019, το Συγκρότημα έλαβε επιπρόσθετο δάνειο ύψους €2.000 από συγγενικό πρόσωπο. Το συνολικό δάνειο ύψους €10.190 (2019: €9.890) φέρει τόκο 6% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια της περιόδου/έτους τόκοι πληρωτέοι ύψους €300 (2019: €504) αναγνωρίστηκαν στο λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος (Σημ. 6).

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΝΑΛΗΨΕΙΣ (συνέχεια)

Οι τραπεζικές και άλλες διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως:

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2019: €450.000)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2019: €322.516)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2019: €850.000) (Σημ. 11)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας
- με 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
- με προσωπική εγγύηση ύψους €29.649 (2019: 29.649) του μέτοχου της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €269.649 (2019: €269.649)

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	30 Ιουνίου 2020		31 Δεκεμβρίου 2019	
	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο €
ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	12.000.000	10.200.000	12.000.000	10.200.000
ΕΚΔΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΕΞΟΛΟΚΛΗΡΟΥ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	4.804.856	4.084.128	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4 804 856 μετοχές (2019: 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 2020 περιλαμβάνουν τις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

	Χώρα Σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο %	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2020 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2019 €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2019 €
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	(140.395)	(109.471)	(120.563)
Sunholdings Properties Company Ltd	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας	50	92.420	113.384	96.002

20. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 30 Ιανουαρίου 2020 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 2019. Η Ετήσια Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 26 Ιουνίου 2020 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.

(γ) Λειτουργικό περιβάλλον της Κύπρου

Η κτηματαγορά κατά το πρώτο τρίμηνο 2020 ήταν βελτιωμένη σε σχέση με το 2019. 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 αναμενόταν να συνεχιστεί κατά το 2020 παράλληλα με το βελτιωμένο θετικό οικονομικό περιβάλλον, αλλά η πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) είναι μια σοβαρή πρόκληση και αρνητικός παράγοντας που έχει επιφέρει μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις.

Προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες πέραν της πανδημίας του Κορωνοϊού (COVID-19), συνεχίζουν να παραμένουν ο αρνητικός επηρεασμός του επενδυτικού προγράμματος λόγω εφαρμογής αυστηρότερων κριτηρίων, 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. Η παρατεταμένη πανδημία του Κορωνοϊού (COVID-19) και κατ' επέκταση η αβεβαιότητα, αναμένεται ότι θα επιδεινώσουν την κατάσταση με σημαντικές επιπτώσεις.

Η Διοίκηση έχει εξετάσει αυτές τις μοναδικές περιστάσεις και τις εκθέσεις κινδύνου του Συγκροτήματος και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη θέση της κερδοφορίας και της ρευστότητας του Συγκροτήματος, ενδέχεται να προκύψουν από την διακοπή της παραγωγικότητας, τις καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων, τη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων και τον επηρεασμό στις αξίες των ακινήτων που κατέχει το Συγκρότημα και οι συνδεδεμένες με αυτό εταιρείες.

Αυτό το λειτουργικό περιβάλλον ενδέχεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την οικονομική τους κατάσταση. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα. Για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης εναντίον της Εταιρείας, για την οποία η Εταιρεία κατάθεσε έφεση και για την οποία έγινε πρόβλεψη, η Εταιρεία εξασφάλισε μακροχρόνια πιστωτική διευκόλυνση (δάνειο ύψους €1.400.000 και €435.000) τα οποία είναι στη διάθεση της Εταιρείας τόσο για την ικανοποίηση της Δικαστικής απόφασης όσο και σε περίπτωση ανάγκης ρευστότητας της Εταιρείας.

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 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 που αφορά τις ταμειακές ροές

Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

(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 ιδρύματος, 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

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(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 του Συγκροτήματος και της Εταιρείας 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 του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομείνουσα 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. Η πρόνοια για νομικές απαιτήσεις θεωρήθηκε ως χρηματοοικονομική υποχρέωση επειδή η αρχική αγωγή εκδικάστηκε εναντίον της Εταιρείας και η Εταιρεία έχει υποχρέωση να πληρώσει το εν λόγω ποσό.

Συγκρότημα

	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 30 Ιουνίου 2020		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	79.478	79.478
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.402.821	1.402.821
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	1.090.492	1.090.492
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.182.795	1.182.795
Σύνολο	3.755.586	3.755.586
	Σύνολο €	Μέχρι 1 χρόνο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2019		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	86.365	86.365
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.391.322	1.391.322
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	959.890	959.890
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.176.250	1.176.250
Σύνολο	3.613.827	3.613.827

(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) όπως αναλύονται στην κατάσταση "Μεταβολή Ιδίων Κεφαλαίων".

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

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 2020 και 31 Δεκεμβρίου 2019 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα

	30 Ιουνίου 2020	31 Δεκεμβρίου 2019
	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	1.402.821	1.391.322
Δανεισμός (Σημ. 17)	1.090.492	959.890
	2.493.313	2.351.212
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 16)	(300)	(628)
Καθαρός δανεισμός	2.493.013	2.350.584
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	8.767.927	8.902.934
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	11.260.940	11.253.518
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	22,14%	20,89%

(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 δικλίδων 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 εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες, όπως και τα ποσά που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Για την αύξηση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας και τις συναφείς γνωστοποιήσεις, το ΔΠΧΑ 13 καθορίζει ιεραρχία εύλογης αξίας που κατηγοριοποιεί σε τρία επίπεδα των εισαγόμενων στοιχείων στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

(γ) 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

• Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) απαιτεί από τη διοίκηση να εφαρμόζει σημαντική κρίση και να κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές. Οι αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στο χρονικό πλαίσιο της αναγνώρισης και στο ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι υπολογισμοί της Εταιρείας είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

• 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 2019, 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 αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας.

Για τους πρώτους έξι μήνες του 2020, λαμβανομένου υπόψη του Covid-19, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν προχώρησε σε νέες εκτιμήσεις των αποθεμάτων που κατέχει, καθότι εκτιμήσεις για τυχόν απομείωση στην αξία των αποθεμάτων, γίνονται στο τέλος έκαστου έτους. Παρόλα αυτά, το ΔΣ παρακολουθεί σε συνεχή βάση όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν τα ακίνητα και εκτιμά ότι, για το είδος των ακινήτων που κατέχει, οι αξίες το πρώτο εξάμηνο 2019 παραμένουν στα ίδια επίπεδα περίπου σε σχέση με την περσινή χρονιά και εκτιμά ότι για το έτος οι αξίες ενδεχομένως να επηρεαστούν αρνητικά.

• 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 ακίνητα για επένδυση. 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 στο τέλος έκαστου έτους, χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η αβεβαιότητα που επικρατεί αναφορικά με τις οικονομικές εξελίξεις στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός πρόσφατων αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων πολύ δύσκολη. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2019, 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 που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Το ΔΣ παρακολουθεί σε συνεχή βάση όλα τα γεγονότα που μπορούν να επηρεάσουν τα ακίνητα και εκτιμά ότι οι αξίες ενδεχομένως να επηρεαστούν αρνητικά.

(iii) Κρίσεις

• Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται στη Σημείωση 3.

23. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Την 1^η Ιουλίου 2020 η Εταιρεία έκανε χρήση μέρους της διευκόλυνσης, από την πρόσθετη εξασφάλιση που έλαβε από τον κύριο μέτοχο (Σημ. 3) ποσού ύψους €350.000.

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