

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ
Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
και του Συγκροτήματος
στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	2 - 7
Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης	8 – 16
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων	17
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή επί του Ελέγχου των Οικονομικών Καταστάσεων	18 – 24
<i>Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις:</i>	
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	25
Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	26
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	27
Ενοποιημένη Κατάσταση των Ταμειακών Ροών	28
Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας	29
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας	30
Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας	31
Κατάσταση των Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας	32
Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, περιλαμβάνοντας την περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών	33 - 100
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	101

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Βαρνάβας Ειρήναρχος
Δημήτριος Φιλιππίδης
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς
Λευτέρης Χριστοφόρου

(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος)
(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος)
(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
(Διευθύνων Σύμβουλος)
(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος – Παραιτήθηκε στις
6 Σεπτεμβρίου 2018)
(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος – Παραιτήθηκε στις
5 Φεβρουαρίου 2018)

Νικόλας Χατζηγιάννης

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δρ. Νίκος Μιχαηλάς

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Λεωφόρος Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος
2112, Αγλαντζιά, Λευκωσία
Κύπρος

ΔΙΕΥΘΥΝΤΕΣ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ

Argus Stockbrokers Ltd

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Γεωργιάδης & Πελίδης ΔΕΠΕ

ΤΡΑΠΕΖΙΤΕΣ

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία
Τράπεζα Eurobank Ergasias
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία
Τράπεζα Πειραιώς
Alpha Bank
Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Κύπρου

ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Jean Nouvel Tower
Λεωφόρος Στασίνου 6
TK 21656
1511 Λευκωσία, Κύπρος

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") υποβάλλει στα μέλη την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισής του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της ("το Συγκρότημα") και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018.

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

Κατά τη διάρκεια του έτους, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €5,98 εκατομμυρίων (2,99 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €1,93 εκατομμυρίων (0,97 σεντ ανά μετοχή) το 2017. Το κέρδος προκύπτει κυρίως από τις επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 59,19 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε 61,88 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 4,5%.

Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο ΧΑΚ και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €5,58 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €3,15 εκατομμυρίων το 2017. Τα εισοδήματα του Συγκροτήματος από μερίσματα σημείωσαν αύξηση ύψους 18,2% και ανήλθαν στις €495 χιλιάδες σε σύγκριση με €419 χιλιάδες το 2017. Τα έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €319 χιλιάδες, σε σχέση με €998 χιλιάδες το 2017, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 68,0%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων κατέγραψαν επίσης κέρδος που ανήλθε στα €1,09 εκατομμύρια σε σχέση με κέρδος ύψους €339 χιλιάδων το 2017. Το κέρδος προκύπτει από έσοδα από ενοίκια ύψους €1,16 εκατομμυρίων και από ζημιά από πώληση και από επανεκτίμηση των αξιών των ακινήτων του Συγκροτήματος ύψους €73 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα κυμάνθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα με το 2017 και ανήλθαν στα €1,50 εκατομμύρια, ενώ τα χρηματοδοτικά έξοδα ανήλθαν στις €127 χιλιάδες σε σχέση με €29 χιλιάδες το 2017.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €142 χιλιάδων και αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €22 χιλιάδων.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε κέρδος ύψους €414 χιλιάδων που προήλθε από αντιστροφή μέρους της πρόβλεψης για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €5,67 εκατομμυρίων (2,83 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €2,19 εκατομμυρίων (1,09 σεντ ανά μετοχή) το 2017. Το κέρδος προκύπτει κυρίως από τις επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους στο ΧΑΚ. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 59,22 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2017 σε 61,76 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2018², σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 4,3%.

¹ Η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2018: €123.768.481, 31 Δεκεμβρίου 2017: €118.372.994, όπως παρουσιάζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

² Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2018: €123.513.707, 31 Δεκεμβρίου 2017: €118.434.827, όπως παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Εξέλιξη και επιδόσεις των δραστηριοτήτων και της θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες (συνέχεια)

Συγκεκριμένα, οι επενδύσεις της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους στο ΧΑΚ και στο εξωτερικό κατέγραψαν κέρδος ύψους €5,58 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €3,15 εκατομμυρίων το 2017. Στο κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ύψους €5,85 εκατομμυρίων συμπεριλαμβάνεται, εκτός από το πιο πάνω ποσό, κέρδος ύψους €273 χιλιάδων που προκύπτει από αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, τα οποία παραχωρήθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες. Τα εισοδήματα της Εταιρείας από μερίσματα σημείωσαν αύξηση ύψους 4,9% και ανήλθαν στις €894 χιλιάδες σε σύγκριση με €852 χιλιάδες το 2017. Τα έσοδα από τόκους και από έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους ανήλθαν στις €354 χιλιάδες, σε σχέση με €1,03 εκατομμύρια το 2017, σημειώνοντας μείωση της τάξης του 65,5%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στη σημαντική μείωση των επιτοκίων.

Οι επενδύσεις της Εταιρείας στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων κατέγραψαν επίσης κέρδος που ανήλθε στις €8 χιλιάδες σε σχέση με κέρδος ύψους €72 χιλιάδων το 2017. Το κέρδος προκύπτει από έσοδα από ενοίκια ύψους €59 χιλιάδων και από ζημιά από πώληση και από επανεκτίμηση των αξιών των ακινήτων της Εταιρείας ύψους €51 χιλιάδων.

Τα λειτουργικά έξοδα σημείωσαν αύξηση ύψους 8,0% και ανήλθαν στα €1,27 εκατομμύρια ενώ τα χρηματοδοτικά έξοδα ανήλθαν στις €125 χιλιάδες σε σχέση με €24 χιλιάδες το 2017. Η απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €251 χιλιάδων (2017: €932 χιλιάδων) προκύπτει λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων.

Στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €142 χιλιάδων και αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €22 χιλιάδων.

Τέλος, στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε κέρδος ύψους €414 χιλιάδων που προήλθε από αντιστροφή μερους της πρόβλεψης για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονταν σε €126,83 εκατομμύρια και €126,43 εκατομμύρια αντίστοιχα.

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς: α) Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, β) Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων και γ) Επενδύσεις σε άλλα έργα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από επενδύσεις που ανήκουν στον τομέα επενδύσεων σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 57,5% (2017: 55,8%), σε επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων σε ποσοστό 32,5% (2017: 33,8%) και σε επενδύσεις σε άλλα έργα σε ποσοστό 10,0% (2017: 10,4%).

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2017: €μηδέν).

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι για την Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι ο κίνδυνος τιμής αγοράς, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο λειτουργικός κίνδυνος, ο κίνδυνος συμμόρφωσης, ο κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, ο κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου και ο νομικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, θα μπορούσε να επηρεάσει αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι κίνδυνοι αυτοί και η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείρισή τους εξηγούνται στις Σημειώσεις 4 και 32 των οικονομικών καταστάσεων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Εργασίες της Εταιρείας και των εξαρτημένων της εταιρειών

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος περιλαμβάνουν επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές και στρατηγικές συμμετοχές, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια. Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται επίσης στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων και σε άλλα έργα.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018. Η δομή του Συγκροτήματος περιγράφεται στη Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των τελευταίων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Παρόλο που η Κυπριακή οικονομία βρίσκεται πλέον σε θετική πορεία ανάκαμψης, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις, κυρίως όσον αφορά την αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα. Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο, κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος 2019, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία των χρηματιστηριακών δεικτών στην Κύπρο και στο εξωτερικό, καθώς επίσης και από την πορεία των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει επενδύσει σε ακίνητα.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές στις δραστηριότητες του Συγκροτήματος στο προβλεπόμενο μέλλον.

Δραστηριότητες στον Τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

Δεν υπήρξαν δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος. Τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξηγούνται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Μετοχικό κεφάλαιο

Δεν υπήρξαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Στις 6 Σεπτεμβρίου 2018, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών. Επίσης δεν υπήρχαν μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης ή συστήματα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο για τους διευθυντές και υπαλλήλους του Συγκροτήματος.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Ο κ. Νικόλας Χατζηγιάννης υπέβαλε την παραίτησή του στις 5 Φεβρουαρίου 2018. Επίσης, κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 6 Σεπτεμβρίου 2018, ο κ. Λευτέρης Χριστοφόρου υπέβαλε την παραίτησή και δεν προσφέρθηκε για επανεκλογή. Κατά την επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση το ένα τρίτο των Συμβούλων θα αποχωρήσουν από το αξίωμά τους, αλλά έχουν το δικαίωμα για επανεκλογή.

Δεν υπήρξαν σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την τρέχουσα χρήση παρέμεινε στις €3.500 ετησίως με απόφαση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης ημερομηνίας 6 Σεπτεμβρίου 2018.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, οι Σύμβουλοι εισέπραξαν το ποσό των €36.733 (2017: €39.750) ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2018, πληρώθηκε συνολικό ποσό ύψους €97.692 (2017: €73.846) στον Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και στους δύο Αντιπροέδρους για κάλυψη εξόδων παραστάσεων. Επίσης, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €123.605 (2017: €117.178), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €12.085 (2017: €11.450) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €20.821 (2017: €14.806). Ονομαστική ανάλυση των αμοιβών κάθε Διοικητικού Συμβούλου δίνεται στη Σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων.

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2018 πληρώθηκε ποσό ύψους €21.723 (2017: €19.894) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα συμφέροντα των Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα περιγράφονται στη Σημείωση 31 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά τη λήξη της χρήσεως

Δεν υπήρξαν σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων περαιτέρω από τα γεγονότα που αναφέρονται στη Σημείωση 38 των οικονομικών καταστάσεων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, του διοικητικού συμβουλίου και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Εταιρεία, ως εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με την 4^η Έκδοση (Αναθεωρημένη), και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα. Στις θυγατρικές εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών στην ιθύνουσα εταιρεία. Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης παρατίθεται αμέσως μετά την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης και είναι επίσης διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρείας που βρίσκονται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5ος όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος και στις ιστοσελίδες της Εταιρείας και του ΧΑΚ.

Τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζονται από τις εταιρείες του Συγκροτήματος διασφαλίζουν την ομαλή τους λειτουργία και την τήρηση των εσωτερικών κανονισμών και διαδικασιών.

Η Εταιρεία, μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, υπό την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου και με τη συμβολή της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων, έχει εφαρμόσει αποτελεσματικές διαδικασίες σύνταξης και ετοιμασίας των οικονομικών της καταστάσεων και της περιοδικής πληροφόρησης, όπως προνοείται από τους Νόμους και Κανονισμούς σε σχέση με τις εισηγμένες εταιρείες. Τα κύρια χαρακτηριστικά των διαδικασιών αυτών, πρόσθετα με όσα αναφέρονται πιο πάνω, έχουν ως εξής:

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Συγκροτήματος καθώς και οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ετοιμάζονται με ευθύνη του Οικονομικού Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι περιοδικές ανακοινώσεις της Εταιρείας καθώς και οι συναφείς επεξηγηματικές καταστάσεις καταρτίζονται από τον Οικονομικό Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι Οικονομικές Καταστάσεις και οι περιοδικές ανακοινώσεις εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο πριν τη δημοσίευσή τους.

Οι μέτοχοι που κατείχαν, άμεσα ή έμμεσα, σημαντική συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι διαιρεμένο σε συνήθεις μετοχές με ίδια και ίσα δικαιώματα. Δεν υπάρχουν εκδομένες μετοχές με ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή ψήφου ή περιορισμοί στη μεταβίβαση τίτλων. Οποιαδήποτε τροποποίηση ή προσθήκη στο Καταστατικό της Εταιρείας είναι έγκυρη με ειδικό ψήφισμα της γενικής συνέλευσης των μετόχων.

Οι κανονισμοί που διέπουν τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και τον διορισμό και αντικατάσταση των μελών του παρουσιάζονται στο Μέρος Β.1. της Ετήσιας Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας επίσης παρουσιάζονται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Αναγνωρίζονται τα οφέλη από την πολυμορφία στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να αποτελείται από μέλη με υψηλή ακαδημαϊκή κατάρτιση και επιτυχημένο επαγγελματικό ιστορικό συνεκτιμώντας ότι η πείρα αποτελεί σημαντικό στοιχείο της αντίληψης και της ευθυκρισίας. Συνυπάρχει η ανάγκη πολυμορφίας στην κατάρτιση και στην ειδικότητα των διοικητικών συμβούλων που να καλύπτει καλύτερα τις απαιτήσεις των τομέων δραστηριότητας της Εταιρείας. Στην προσμέτρηση των κριτηρίων αυτών δεν θα πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των φύλων.

Η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τον διορισμό διοικητικών συμβούλων ύστερα από εισηγήσεις της Επιτροπής Διορισμών. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η τελική απόφαση επιλογής λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση περίοδο κρίνεται συμβατή με την αναφερόμενη πολιτική και παρουσιάζεται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατείχαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και στις 20 Φεβρουαρίου 2019 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άμεσα ή έμμεσα, είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	20 Φεβρουαρίου 2019 %
Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	0,000	0,000
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	0,000	0,000
Δημήτριος Φιλιππίδης	0,000	0,000
Βαρνάβας Ειρήναρχος (Σημ.)	15,269	15,269
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	0,000	0,000

Σημ.: Η έμμεση συμμετοχή του κ. Βαρνάβα Ειρήναρχου που ανέρχεται στο 15,269% προκύπτει από τη συμμετοχή της εταιρείας Logicom Services Limited η οποία κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το 29,62% (20 Φεβρουαρίου 2019: 29,62%) του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κυριότεροι μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και στις 20 Φεβρουαρίου 2019, οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας, με τα ακόλουθα ποσοστά συμμετοχής:

	31 Δεκεμβρίου 2018 %	20 Φεβρουαρίου 2019 %
Logicom Services Limited	29,62	29,62
7Q Invest Ltd/ Multi Opportunities	5,60	5,74

Ελεγκτές

Οι ελεγκτές Ernst & Young Cyprus Limited, εξεδήλωσαν την επιθυμία να συνεχίσουν να προσφέρουν τις υπηρεσίες τους και ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή τους θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής
Πρόεδρος

Λευκωσία, 27 Φεβρουαρίου 2019

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

ΜΕΡΟΣ Α

Η Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών και συστημάτων που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, των διοικητικών συμβούλων και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ, ως εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ο "Κώδικας" ή "ΚΕΔ") που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα.

ΜΕΡΟΣ Β

Κατά το έτος 2018, η Εταιρεία έχει τηρήσει όλες τις διατάξεις του Κώδικα. Στις θυγατρικές εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών στην ιθύνουσα εταιρεία.

Β.1. Διοικητικό Συμβούλιο

Το Διοικητικό Συμβούλιο ("ΔΣ") στις 31 Δεκεμβρίου 2018 απαρτίζεται από τον Πρόεδρο, και τέσσερις Διοικητικούς Συμβούλους. Από τους πέντε Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας οι τρεις θεωρούνται ανεξάρτητοι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα. Τέσσερις Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικοί και ένας είναι εκτελεστικός. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του 2018 ήταν:

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος - Ανεξάρτητος)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Ανεξάρτητος ¹)
Λευτέρης Χριστοφόρου	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος – Ανεξάρτητος - παραιτήθηκε στις 6 Σεπτεμβρίου 2018)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος ²)
Δημήτριος Φιλίππιδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος)
Δρ. Νίκος Μιχαηλάς	(Διευθύνων Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος)

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει διορίσει τον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου σε αντικατάσταση του Λευτέρη Χριστοφόρου ως Ανώτερο Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο και έχει γίνει η σχετική ανακοίνωση στο ΧΑΚ. Ο Ανώτερος Μη Εκτελεστικός Ανεξάρτητος Διοικητικός Σύμβουλος είναι διαθέσιμος να ακούει τις ανησυχίες των μετόχων των οποίων το πρόβλημά τους δεν έχει λυθεί διαμέσου των κανονικών καναλιών επικοινωνίας.

Χρέη Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή της Εταιρείας εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νίκος Μιχαηλάς. Ο Δρ. Μιχαηλάς κατέχει θέση στο ΔΣ της Εταιρείας. Το ΔΣ έχει εκχωρήσει τις ακόλουθες εξουσίες του στον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή:

- Τη διαχείριση των καθημερινών, συνήθων εργασιών της Εταιρείας.
- Την υλοποίηση των αποφάσεων του ΔΣ.
- Την οργάνωση των εργασιών της Εταιρείας για επίτευξη των στόχων που θέτει το ΔΣ.

¹ Ο Δρ. Ιωάννου συμπλήρωσε πέραν των εννέα ετών υπηρεσίας στο ΔΣ και σύμφωνα με τη διάταξη Α.2.3.(η) του Κώδικα θα έπρεπε έκτοτε να θεωρείται μη Ανεξάρτητος. Το ΔΣ ωστόσο έχει την άποψη ότι η προσωπικότητά του και η επιστημονική του γνώση και η επαγγελματική του πείρα και ιστορία αφενός και η αποδεδειγμένη αντικειμενικότητα και αμεροληψία στην άσκηση των καθηκόντων του ως Διοικητικός Σύμβουλος της Εταιρείας αφετέρου, καθώς επίσης και η απουσία διασύνδεσης συμφερόντων με τη Διεύθυνση ή τους Κύριους Μετόχους και οποιουδήποτε άμεσου ή έμμεσου συγκρουόμενου συμφερόντος του με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, αποτελούν βεβαιωτικά και εχέγγυα μη επηρεασμού της ανεξαρτησίας του. Και για τους λόγους αυτούς το ΔΣ της Εταιρείας τον καταλέγει στους Ανεξαρτήτους Διοικητικούς Συμβούλους.

² Με βάση την πρόνοια Α.2.3. του Κώδικα, ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος ως Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Logicom Public Ltd, η οποία κατέχει άμεσα και έμμεσα (δια μέσω της θυγατρικής της – Logicom Services Ltd) το 29.62% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, θεωρείται μη ανεξάρτητος. Επιπρόσθετα, ο κ. Ειρήναρχος έχει σημαντικούς δεσμούς (cross-directorships) με τον Δρ. Νίκο Μιχαηλά. Ο κ. Ειρήναρχος είναι εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος της εταιρείας Logicom Public Ltd όπου ο Δρ. Μιχαηλάς είναι μη εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κατά το 2018, το ΔΣ συνεδρίασε 24 φορές. Το ΔΣ έχει επίσημο πρόγραμμα θεμάτων, αποφάσεις επί των οποίων μπορούν να λαμβάνονται μόνο από αυτό. Διάφορα θέματα δύναται να παραπεμφθούν σε ειδικές επιτροπές του ΔΣ, οι οποίες υποβάλλουν τις εισηγήσεις τους στο ΔΣ για τη λήψη σχετικών αποφάσεων.

Ο Γραμματέας της Εταιρείας έχει την ευθύνη να παρέχει έγκαιρη, έγκυρη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση στο ΔΣ και ο Πρόεδρος του ΔΣ έχει την ευθύνη να διασφαλίζει ότι όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι κατάλληλα ενημερωμένα για τα θέματα που εγείρονται στις εκάστοτε συνεδριάσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι έχουν πρόσβαση στις συμβουλές και στις υπηρεσίες του Γραμματέα της Εταιρείας, ο οποίος έχει ευθύνη να διασφαλίζει ότι οι διαδικασίες του ΔΣ ακολουθούνται και ότι υπάρχει συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Αναφορικά με την αρχή Α.2.5 του ΚΕΔ υπάρχει σαφής διαχωρισμός των θέσεων του Προέδρου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή. Διευκρινίζεται ότι ο Πρόεδρος της Εταιρείας κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής δεν είναι εκτελεστικός. Καθήκοντα Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή εκτελεί ο Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας Δρ. Νίκος Μιχαηλάς.

Δεν υπάρχει ιδιαίτερο πρόγραμμα επιμόρφωσης των Διοικητικών Συμβούλων αναφορικά με τις νομοθεσίες για το Χρηματιστήριο και τις Εταιρείες. Γίνεται ωστόσο ενημέρωση τόσο για τις βασικές πρόνοιες που διέπουν την ιδιότητα και τη λειτουργία των διοικητικών συμβούλων δημοσίων εταιρειών όσο και για τις από καιρού σε καιρό σχετικές τροποποιήσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι ασκούν ανεξάρτητη και αμερόληπτη κρίση κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους και λαμβάνουν, εάν κρίνουν ότι υπάρχει ανάγκη, ανεξάρτητες επαγγελματικές συμβουλές με έξοδα της Εταιρείας.

Το ΔΣ λειτουργεί με βάση την αρχή της συλλογικής ευθύνης και καμία κατηγορία μελών του δεν διαφοροποιείται ως προς την ευθύνη από κάποια άλλη.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι καταβάλλουν κάθε προσπάθεια για να αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και προσοχή στην εκτέλεση των καθηκόντων τους και προσπαθούν να περιορίζουν τον αριθμό των συμμετοχών τους σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών, σε τέτοιο βαθμό που να τους επιτρέπει την άσκηση των καθηκόντων τους με την ανάλογη επίδοση. Από τους πέντε Διοικητικούς Συμβούλους, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος συμμετέχουν σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών ως εξής: ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς στην εταιρεία Logicom Public Limited και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος στην εταιρεία Logicom Public Limited.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι υπόκεινται σε εκλογή από τους μετόχους στην πρώτη Ετήσια Γενική Συνέλευση Μετόχων που ακολουθεί το διορισμό τους και προσφέρονται για επανεκλογή κατά χρονικά διαστήματα που δεν υπερβαίνουν τα τρία χρόνια, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Καταστατικού της Εταιρείας. Τα ονόματα των Διοικητικών Συμβούλων που υποβάλλονται για διορισμό ή επανεκλογή συνοδεύονται από επαρκή βιογραφικά σημειώματα.

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 6 Σεπτεμβρίου 2018, σύμφωνα με τις πρόνοιες του καταστατικού της Εταιρείας, υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγηκαν οι κκ. Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Νίκος Μιχαηλάς. Το ΔΣ αποτελούν οι κκ. Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Νίκος Μιχαηλάς.

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής: Γεννήθηκε το 1945. Αποφοίτησε από το Ελληνικό Γυμνάσιο Αμμοχώστου. Πτυχίο Νομικής του Πανεπιστημίου Αθηνών. Μεταπτυχιακό δίπλωμα από το UCL του Πανεπιστημίου του Λονδίνου στο Ναυτικό Δίκαιο. Ασκήει δικηγορία στην Κύπρο από το 1970. Συνιδρυτής εταίρος της Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ, Εταιρείας Δικηγόρων, η οποία διαδέχθηκε το ομώνυμο δικηγορικό γραφείο, που ιδρύθηκε το 1973. Μέλος του Παγκύπριου Δικηγορικού Συλλόγου και του International Bar Association. Ασχολείται κυρίως με εταιρικό, εμπορικό και ναυτικό δίκαιο, διεθνείς συναλλαγές, εξαγορές, κοινοπραξίες, εξαγορές και επενδύσεις, διεθνή φορολογικό σχεδιασμό και με σχετικές δικαστικές ή διαιτητικές διαδικασίες.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου γεννήθηκε στη Λεμεσό το 1958. Σπούδασε Πολιτική Οικονομία στο ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου, όπου και εργάστηκε μετά τις σπουδές του σαν λέκτορας στο Ινστιτούτο Κοινωνιολογίας. Κατέχει διδακτορικό τίτλο και από το 1984-1990 εργάστηκε στην Dresdner Bank AG στη Γερμανία. Στη συνέχεια εργάστηκε στην Τράπεζα Κύπρου μέχρι το 2006. Από τον Νοέμβριο του 2006 διετέλεσε Γενικός Διευθυντής του Συνεργατικού Ταμειοτηρίου Λεμεσού και από τον Φεβρουάριο του 2017 μέχρι και το Αύγουστο του 2018 διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Διεθνών Εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Διετέλεσε μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας από τον Μάρτιο του 2009 μέχρι τον Οκτώβριο του 2013 και μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Εταιρείας Μηχανογράφησης από τον Μάιο του 2007 μέχρι τον Ιούλιο του 2014. Από τον Σεπτέμβριο του 2009 είναι Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου της Δήμητρας Επενδυτικής. Επιπρόσθετα, ασχολείται με τη συγγραφή βιβλίων και θεατρικών έργων.

Δημήτριος Φιλιππίδης: Ο κ. Δημήτριος Φιλιππίδης σπούδασε Ηλεκτρολόγος Μηχανικός στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο με μεταπτυχιακούς τίτλους στον τομέα Διαχείρισης Έργων από το Πανεπιστήμιο UCL του Λονδίνου και στον τομέα Χρηματοδότησης Επενδυτικών Έργων Μεγάλης Κλίμακας (Project Finance) από το Πανεπιστήμιο του Middlesex. Απέκτησε το πιστοποιητικό του Εγκεκριμένου Λογιστή (Associate Chartered Accountant) με την Deloitte Ηνωμένου Βασιλείου, όπου εργάστηκε σαν σύμβουλος στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στο Λονδίνο. Στη συνέχεια, εργάστηκε στον όμιλο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής Renaissance Capital, ως υπεύθυνος διαχείρισης έργων του ομίλου με παράλληλο ρόλο στην ανάπτυξη των χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων του ομίλου στην Κύπρο και στη Μέση Ανατολή. Τον Ιούνιο του 2014, ανέλαβε καθήκοντα Διευθυντή του Γραφείου του Πρόεδρου της Επιτροπείας της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας και μετέπειτα τον Μάρτιο του 2016 διορίστηκε Διευθυντής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2018 διορίστηκε Director της εταιρείας Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd, στον τομέα διαχείρισης ακινήτων και επενδύσεων.

Βαρνάβας Ειρήναρχος: Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος γεννήθηκε στον Αγρό το 1958. Φοίτησε στο Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και έλαβε δίπλωμα στη Διεύθυνση Επιχειρήσεων. Ακολούθως παρακολούθησε μεταπτυχιακά στο ίδιο Πανεπιστήμιο στον κλάδο των Ηλεκτρονικών Υπολογιστών. Η επαγγελματική του σταδιοδρομία άρχισε το 1983 με διευθυντική και στη συνέχεια με μετοχική συμμετοχή σε εταιρεία πώλησης προϊόντων πληροφορικής. Συνίδρυσε το 1986 την εταιρεία Logicom Limited που μέχρι το 1992 ασχολείτο αποκλειστικά με την εκπαίδευση στους ηλεκτρονικούς υπολογιστές. Το 1992 απέκτησε εξ' ολοκλήρου το μετοχικό κεφάλαιο και τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας, τις δραστηριότητες της οποίας οδήγησε στο χώρο διανομής προϊόντων πληροφορικής και το 1995 δημιούργησε επιχείρηση κατασκευής ηλεκτρονικών υπολογιστών. Αφ' ότου η Εταιρεία κατέστη δημόσια το 1999, κατέχει τη θέση του Αντιπροέδρου και Διευθύνοντα Διοικητικού Συμβούλου.

Δρ. Νίκος Μιχαηλός: Ο Δρ. Νίκος Μιχαηλός αποφοίτησε από το Πανεπιστήμιο του Nottingham (BSc Industrial Economics with Accounting) και από το Manchester Business School αποκτώντας διδακτορικό στα χρηματοοικονομικά (Ph.D. Financial Economics). Από το 1997 μέχρι το 2000 διατέλεσε καθηγητής-ερευνητής στα χρηματοοικονομικά στο Manchester Business School. Από το 2000 μέχρι το 2005 εργάστηκε στην Λευκόνοικο Χρηματιστηριακή Λτδ σαν Διευθυντής Υπηρεσιών. Από τον Οκτώβριο του 2005 εργάζεται στην εταιρεία Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λτδ ως Διευθύνων Σύμβουλος. Συμμετέχει σε διάφορα διοικητικά συμβούλια δημοσίων και ιδιωτικών εταιρειών.

Επιτροπή Διορισμών

Κατά το 2018, η Επιτροπή Διορισμών συνεδρίασε δύο φορές. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του ΔΣ και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η Επιτροπή Διορισμών έχει την ευθύνη επιλογής ικανών και κατάλληλων ατόμων για τη σύνθεση του ΔΣ και των Επιτροπών. Η Επιτροπή Διορισμών υποβάλλει τις εισηγήσεις της στο ΔΣ, για τη λήψη σχετικών αποφάσεων, οι οποίες υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η Επιτροπή Διορισμών έχει επίσης την ευθύνη, σε συνεργασία με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή, να ανασκοπεί το οργανόγραμμα της Εταιρείας και τις διάφορες θέσεις εργασίας με στόχο την απρόσκοπτη και αποδοτική ροή των εργασιών της Εταιρείας. Η Επιτροπή κατευθύνει την έρευνα για εύρεση προσωνύχων προσώπων για την εργοδότηση εκτελεστικών αξιωματούχων και άλλου προσωπικού της Εταιρείας. Η Επιτροπή υποβάλλει κατά καιρούς έκθεση για τις ενέργειες και τις εισηγήσεις της στο ΔΣ το οποίο έχει την τελική ευθύνη για την εργοδότηση προσωπικού της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Επιτροπή Διορισμών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής
Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου

B.2. Επιτροπή Αμοιβών

Κατά το 2018, η Επιτροπή Αμοιβών συνεδρίασε μία φορά. Η Επιτροπή Αμοιβών έχει τη γενική ευθύνη, που πηγάζει από τις υποχρεώσεις του ΔΣ, για έλεγχο και καθορισμό των αμοιβών των εκτελεστικών αξιωματούχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αμοιβών εξετάζει επίσης την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων σε δραστηριότητες του ΔΣ και των Επιτροπών και προβαίνει σε εισηγήσεις προς το ΔΣ, το οποίο καθορίζει τις αμοιβές αυτές οι οποίες υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Για να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, η Επιτροπή εξασφαλίζει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και, μετά από έγκριση του ΔΣ, μπορεί να λάβει και ανεξάρτητη επαγγελματική συμβουλή. Ο πρόεδρος της Επιτροπής Αμοιβών, λόγω της μακρόχρονης πείρας του σε εταιρεία παροχής συμβουλών σε επιχειρήσεις, έχει γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών. Κατά το υπό επισκόπηση έτος δεν κρίθηκε αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν υπηρεσίες συμβούλου σχετικά με τα πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών. Στις περιπτώσεις που η Επιτροπή Αμοιβών χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες ενός συμβούλου με σκοπό τη λήψη πληροφοριών σχετικά με πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών, διασφαλίζεται ότι ο εν λόγω σύμβουλος δεν παρέχει παράλληλα συμβουλές στο τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού ή στους Εκτελεστικούς ή Διευθύνοντες Διοικητικούς Σύμβουλους της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών συντάσσει την Ετήσια Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών που υποβάλλεται από το ΔΣ στους μετόχους της Εταιρείας καθώς και το μέρος της Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που αναφέρεται στις αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, σύμφωνα με τις οδηγίες και τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Η Επιτροπή Αμοιβών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Μέλη: Αντης Σκορδής, Βαρνάβας Ειρήναρχος

Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου έχει γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών.

B.3. Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών

Η πολιτική της Εταιρείας αναφορικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και του άλλου διευθυντικού προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, συνίσταται στον συσχετισμό των αμοιβών με την ατομική επίδοση και τη γενικότερη πρόοδο της Εταιρείας. Η Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας καθορίζεται από το ΔΣ στη βάση των συστάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει σαν σκοπό να υποβάλλει συστάσεις στο ΔΣ επί του πλαισίου και του ύψους των αμοιβών των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και των εκτελεστικών αξιωματούχων και του προσωπικού της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, αφού πρώτα λάβει υπόψη σχετικά κριτήρια και παράγοντες.

Η Επιτροπή έχει την ευθύνη ετοιμασίας της Έκθεσης Πολιτικής Αμοιβών η οποία συνοδεύει την παρούσα Έκθεση, και η οποία εγκρίνεται από το ΔΣ και υπόκειται επίσης σε έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

B.3.1. Αμοιβή Μη Εκτελεστικών Συμβούλων

Η πολιτική αμοιβών σε ότι αφορά την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων λαμβάνει υπόψη το χρόνο που διαθέτουν οι Σύμβουλοι για συνεδριάσεις και για τη λήψη αποφάσεων. Οι αμοιβές τους δε συνδέονται με την κερδοφορία της Εταιρείας και δεν υπάρχει οποιοδήποτε σχέδιο για παραχώρηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης.

Η ετήσια αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων εγκρίνεται από την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, και αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων που εγκρίθηκε από την Ετήσια Γενική Συνέλευση που έγινε στις 6 Σεπτεμβρίου 2018 αποτελείται από πάγιο ποσό ύψους €3.500. Το ΔΣ αποφάσισε επιπρόσθετη αμοιβή για τους μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους προς €150 έκαστος ανά συνεδρία των επιτροπών στην οποία παρίστανται και €250 για κάθε ημέρα που βρίσκονται σε αποστολή της Εταιρείας εκτός Κύπρου.

Η συνολική αμοιβή των μη-εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2018 ανήλθε στις €134.425 (2017: €113.596) και καταβλήθηκε σε αυτούς πριν από την 31^η Δεκεμβρίου 2018. Το ποσό αυτό αποτελείται από αμοιβή ύψους €16.333 (2017: €21.000) σε μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, ως μέλη του ΔΣ, από δικαιώματα για την παρουσία τους σε συνεδριάσεις τόσο του ΔΣ όσο και των διαφόρων επιτροπών ύψους €20.400 (2017: €18.750) και από επίδομα για έξοδα παραστάσεων ύψους €97.692 (2017: €73.846).

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2018 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.450 (2017: €2.700), Λευτέρης Χριστοφόρου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.333 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €1.800 (2017: €3.150), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2017: €3.600), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €5.400 (2017: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.800 (2017: €3.450), Νικόλας Χατζηγιάννης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €μηδέν (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €μηδέν (2017: €2.250).

Τα έξοδα παραστάσεων αναλύονται ως εξής: ποσό ύψους €36.922 (2017: €36.922) πληρώθηκε στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Αντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €12.308 (2017: €18.462) στον κ. Λευτέρη Χριστοφόρου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €48.462 (2017: €18.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2017 ανήλθε σε €97.692 (2017: €73.846).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2018, πληρώθηκε ποσό ύψους €21.723 (2017: €19.894) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

B.3.2. Αμοιβή Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και Άλλων Στελεχών της Εταιρείας.

Η πολιτική της Επιτροπής αναφορικά με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας συνίσταται εις:

- (α) την παροχή ικανοποιητικών αμοιβών που θα προσελκύουν και θα διατηρούν στην Εταιρεία άτομα με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρίες.
- (β) την πληροφόρηση για αμοιβές που παρέχονται από παρόμοιες εταιρείες καθώς και για τις αμοιβές σε άλλα τμήματα και επίπεδα της Εταιρείας.
- (γ) τη σύνδεση των αμοιβών με την ικανότητα και επίδοση του ατόμου ώστε να συνάδει με τα συμφέροντα των μετόχων.
- (δ) τη θεώρηση, σε περίπτωση που οι αμοιβές περιλαμβάνουν δικαιώματα επιλογής αγοράς μετοχών, ώστε η τιμή παραχώρησης να μην είναι χαμηλότερη από τη μέση χρηματιστηριακή τιμή κλεισίματος των τελευταίων 30 συνεδριάσεων πριν από την ημερομηνία παραχώρησης. Οι αμοιβές που περιλαμβάνουν παραχώρηση δικαιωμάτων επιλογής αγοράς μετοχών υπόκεινται σε έγκριση των μετόχων σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία δεν έχει παραχωρήσει τέτοια μετοχικά δικαιώματα.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Οι υπηρεσίες του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας δεν καθορίζονται με γραπτό συμβόλαιο και συνεπώς εφαρμόζεται η διάταξη του Κώδικα περί απασχολήσεως αορίστου χρόνου.

Η αμοιβή του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής:

- (α) Ακαθάριστος Ετήσιος Μισθός. Ο ετήσιος μισθός του προσωπικού καθορίζεται από το ΔΣ μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών η οποία εξετάζει το θέμα σε ετήσια βάση.
- (β) Εισφορά Εργοδότη στο Ταμείο Προνοίας. Η Εταιρεία καταβάλλει στο Ταμείο Προνοίας ως εισφορά του εργοδότη ποσοστό 10% επί του συνόλου των ακαθάριστων απολαβών κάθε υπαλλήλου που έχει επιλέξει να είναι Μέλος.
- (γ) Άλλες εισφορές εργοδότη (κοινωνικές ασφαλίσεις, ασφάλεια ζωής, ασφάλεια ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης κλπ).

Ο Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε μεικτές μισθολογικές απολαβές και ωφελήματα ύψους €156.510 (2017: €143.434).

B.4. Επιτροπή Ελέγχου

Κατά το 2018, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 10 φορές. Η Επιτροπή Ελέγχου ασχολείται με την εξέταση των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου, την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων, την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων, όπως επίσης τον διορισμό και τον καθορισμό αμοιβής των εξωτερικών και εσωτερικών ελεγκτών, την εξέταση της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας των εξωτερικών ελεγκτών και την έγκριση μη-ελεγκτικών εργασιών τους, την εξέταση των οικονομικών καταστάσεων, την επιθεώρηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα και άλλα συναφή θέματα της αρμοδιότητάς της. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να έχει εμπειρία στα Λογιστικά ή/και στα Χρηματοοικονομικά.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων (company's internal financial controls). Επιπρόσθετα περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (company's internal control).

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβλέπει τις διαδικασίες επιλογής λογιστικών αρχών (accounting policies) και λογιστικών υπολογισμών (accounting estimates) για τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, στη βάση των εισηγήσεων του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας, και βεβαιώνεται ότι υπάρχει μηχανισμός που να διασφαλίζει τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και ανίχνευσης απάτης.

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Εξασφάλιση της λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου, του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA),
- ii. Προσδιορισμός και εξέταση του κανονισμού λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- iii. Παρακολούθηση και επιθεώρηση της ορθής λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου και εξέταση των περιοδικών εκθέσεων ελέγχου του τμήματος,
- iv. Διασφάλιση της ανεξαρτησίας του εσωτερικού ελέγχου και επιπλέον προτείνει στο ΔΣ τον διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλούς του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
- v. Αξιολόγηση του επικεφαλούς του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος θα πρέπει να κατέχει επαρκή και συναφή ακαδημαϊκά ή/και επαγγελματικά προσόντα, καθώς και εργασιακή πείρα,
- vi. Συζήτηση με τον ελεγκτή για τις ουσιώδεις ελεγκτικές διαφορές που προέκυψαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου του και οι οποίες είτε επιλύθηκαν στη συνέχεια είτε έμειναν ανεπίλυτες,
- vii. Συζήτηση με τον ελεγκτή για την έκθεσή του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν τις διαδικασίες της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Για το έτος 2018, οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας είναι οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd, οι οποίοι θεωρούνται ανεξάρτητοι.

Για το έτος 2018, οι κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd έχουν συμβληθεί να παρέχουν υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων σχετικά με την εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του 2018 των κυπριακών εταιρειών του Συγκροτήματος. Επίσης έχουν συμβληθεί κατά το 2018 να παρέχουν συμβουλευτικές και άλλες φορολογικές υπηρεσίες προς την Εταιρεία.

Η Επιτροπή Ελέγχου έδωσε τη συγκατάθεσή της για τη σύμβαση/συνέχιση των πιο πάνω μη ελεγκτικών υπηρεσιών αφού προηγουμένως έχει εκπηθήσει δεόντως τις απειλές για την ανεξαρτησία και τις σχετικές διασφαλίσεις και αφού επιβεβαίωσε ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3 του Άρθρου 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 όσον αφορά την άμεση ή έμμεση επήλυση την υπηρεσιών αυτών, ξεχωριστά ή συνολικά, στις ελεγχόμενες οικονομικές καταστάσεις, την τεκμηρίωση της εκτίμησης της επίλυσης και ότι οι αρχές της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας που θεσπίζονται στην οδηγία 2006/34/ΕΚ τηρούνται από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβεβαιώνει ότι οι εξωτερικοί ελεγκτές κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd δεν παρείχαν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και ότι η αντικειμενικότητα και η ανεξαρτησία τους έχει εξασφαλιστεί. Επίσης επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από τους κκ. Ernst & Young Cyprus Ltd προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Η Επιτροπή Ελέγχου απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δημήτριος Φιλίππιδης
Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Δημήτρης Φιλίππιδης, είναι εγκεκριμένος λογιστής, και έχει εμπειρία στα λογιστικά ή/και στα χρηματοοικονομικά.

B.5. Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων

Μέχρι τον Μάρτιο του 2015, η επιθεώρηση των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων περιλαμβανόταν στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου. Στις 23 Μαρτίου 2015, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε τη σύσταση ξεχωριστής Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων για την επίβλεψη των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας. Η Εταιρεία διατηρεί Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων στο οποίο καταγράφονται αναλυτικά με κατηγοριοποίηση οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία και η πολιτική και διαδικασία διαχείρισής τους από τη Διεύθυνση.

Κατά το 2018, η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων συνεδρίασε 4 φορές.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων, η οποία αποτελείται μόνο από μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, συνεδριάζει τουλάχιστον μια φορά κάθε τρίμηνο και ο Πρόεδρος της ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνουν τη διαμόρφωση της στρατηγικής ανάληψης κάθε μορφής κινδύνων που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας όπως επίσης και την επιθεώρηση και επίβλεψη των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Να μεριμνά για τη διαρκή αποτελεσματικότητα του εσωτερικού συστήματος διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και την ενσωμάτωσή του στη διαδικασία λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, όσον αφορά κάθε μορφή κινδύνου.
- ii. Να καθορίζει τις αρχές που πρέπει να διέπουν τη διαχείριση των κινδύνων ως προς την αναγνώριση, πρόβλεψη, μέτρηση, παρακολούθηση, έλεγχο και αντιμετώπισή τους σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα επιχειρηματική στρατηγική.
- iii. Να ενημερώνει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας για όλα τα θέματα που αφορούν τη στρατηγική ανάληψης κινδύνων.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, οι οποίοι είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δρ. Νέαρχος Ιωάννου

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος, Δημήτρης Φιλιππίδης

B.6. Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ της Εταιρείας, θεωρώντας ως θέμα ύψιστης σημασίας αυτό της ύπαρξης ενός υγιούς συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, προκειμένου να διασφαλίζονται τα συμφέροντα των μετόχων καθώς και η αξιοπιστία της Εταιρείας, έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στους ανεξάρτητους ελεγκτές κκ. KPMG Limited. Οι Εσωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, ως ανεξάρτητη υπηρεσία, αναφέρουν και παρουσιάζουν στην Επιτροπή Ελέγχου, στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων και στο ΔΣ τα ευρήματα του ελεγκτικού έργου που διενεργούν. Ο έλεγχος καλύπτει όλα τα συστήματα ελέγχου, περιλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών συστημάτων, καθώς και των συστημάτων συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Το ΔΣ βεβαιώνει ότι έχει επιθεωρήσει την αποτελεσματικότητα των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (internal controls) καθώς και τις διαδικασίες επαλήθευσης της ορθότητας, πληρότητας και εγκυρότητας των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές. Η επιθεώρηση καλύπτει όλα τα συστήματα ελέγχου, περιλαμβανομένων των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών συστημάτων, καθώς και των συστημάτων συμμόρφωσης και διαχείρισης κινδύνων που απειλούν την επίτευξη των στόχων της Εταιρείας.

Το ΔΣ βεβαιώνει επίσης ότι τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας είναι ικανοποιητικά.

Την ευθύνη για το σύστημα εσωτερικού ελέγχου της Εταιρείας την έχει ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου κ. Δημήτριος Φιλιππίδης, ο οποίος είναι Μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών της Αγγλίας και Ουαλίας (ICAEW). Η Επιτροπή συνέρχεται σε συνεδρίες σε τακτά χρονικά διαστήματα, τουλάχιστον τέσσερις φορές το χρόνο, ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντά της.

Το ΔΣ βεβαιώνει ότι, κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, δεν έχει περιέλθει εις γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

B.7. Δανεισμός Διοικητικών Συμβούλων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, δεν έγινε οποιοσδήποτε δανεισμός προς τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα πρόσωπα παρουσιάζονται στη Σημείωση 31 των οικονομικών καταστάσεων.

B.8. Δρώσα Οικονομική Μονάδα

Τέλος, το ΔΣ της Εταιρείας βεβαιώνει ότι έχει λάβει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα ώστε να διασφαλίζεται η κατά γράμμα τήρηση των διατάξεων του ΚΕΔ, και ότι η Εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα για τους επόμενους δώδεκα μήνες.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης

B.9. Σχέση με τους Μετόχους

Οι Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις διεξάγονται σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας νομοθεσίας και διασφαλίζουν την ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων και των μειοψηφούντων μετόχων. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας απολαμβάνουν τα ίδια δικαιώματα ψήφου.

Στις Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις υποβάλλονται ξεχωριστά ψηφίσματα για κάθε ουσιαστικό θέμα, τα οποία περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την Ετήσια Έκθεση και τις οικονομικές καταστάσεις, την εκλογή Διοικητικών Συμβούλων και τις αμοιβές τους, καθώς επίσης και τον διορισμό και την αμοιβή των ελεγκτών.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας γίνεται προσπάθεια να παρευρίσκεται το σύνολο των Διοικητικών Συμβούλων, οι οποίοι είναι διαθέσιμοι να απαντούν στις ερωτήσεις των μετόχων. Καταβάλλεται προσπάθεια έτσι ώστε οι Πρόεδροι των Επιτροπών Ελέγχου, Αμοιβών και Διορισμών να είναι παρόντες στις Γενικές Συνελεύσεις για να απαντούν σε οποιοσδήποτε ερωτήσεις αφορούν τις εργασίες των επιτροπών του ΔΣ.

Υπό την αίρεση των διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας, οι μέτοχοι, εφ' όσον αντιπροσωπεύουν επαρκή αριθμό μετόχων (τουλάχιστο 5%), έχουν τη δυνατότητα να εγγράφουν θέματα προς συζήτηση στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας μέχρι 5 μήνες μετά τη λήξη του οικονομικού έτους της Εταιρείας και τουλάχιστο 10 ημέρες πριν την καθορισμένη ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας, όλοι οι μέτοχοι ενημερώνονται με σαφήνεια για όλες τις ουσιώδεις αλλαγές που αφορούν την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων της οικονομικής κατάστασης, της απόδοσης, της ιδιοκτησίας και της διακυβέρνησης της Εταιρείας. Το ΔΣ ενθαρρύνει την παρουσία όλων των μετόχων στις Γενικές Συνελεύσεις έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική συζήτηση και αποτελεσματική λήψη αποφάσεων οι οποίες εξυπηρετούν τα συμφέροντα όλων των μετόχων.

B.10. Λειτουργός Επικοινωνίας με τους Μετόχους

Για την εύρυθμη επικοινωνία των μετόχων με την Εταιρεία, το ΔΣ έχει διορίσει τον κ. Κώστα Παφίτη ως Λειτουργό Επικοινωνίας των μετόχων με την Εταιρεία (Investor Liaison Officer). Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας θα ενεργεί με σκοπό να διασφαλίζεται διαρκής ευχερής επικοινωνία με όλους τους μετόχους και να δίδονται στους μετόχους συνεχώς και έγκαιρα, έγκυρες και ακριβείς πληροφορίες για ουσιώδεις αλλαγές στην Εταιρεία που αφορούν την οικονομική της κατάσταση, την απόδοσή της, τα περιουσιακά της στοιχεία και τη διακυβέρνησή της. Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας είναι γνώστης της χρηματοοικονομικής κατάστασης και της στρατηγικής ανάπτυξης της Εταιρείας και ενήμερος των ουσιαστικών εξελίξεων στην Εταιρεία. Επίσης λειτουργεί ιστοσελίδα της Εταιρείας η οποία παρέχει πληροφόρηση για τις σημαντικές εξελίξεις των εργασιών της Εταιρείας, περιλαμβανομένων και των ανακοινώσεων στο Χρηματιστήριο καθώς και τη δυνατότητα προσωπικής επικοινωνίας με τον Λειτουργό Επικοινωνίας.

B.11. Λειτουργός Συμμόρφωσης

Το ΔΣ διόρισε τον Δρ. Νίκο Μιχαηλά ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον ΚΕΔ. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης είναι ο αρμόδιος για την εφαρμογή του Κώδικα. Στην άσκηση των καθηκόντων του μπορεί να διαβουλευτεί με τα άλλα μέλη του ΔΣ και να συμβουλευτεί τους εσωτερικούς και εξωτερικούς συμβούλους της Εταιρείας, ανάλογα με την περίπτωση. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να απευθύνονται στον Λειτουργό Συμμόρφωσης και να βεβαιώνονται ότι βρίσκονται και ενεργούν σε πλήρη συμμόρφωση με τον Κώδικα. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι που πληροφορούνται ή που υποψιάζονται ότι έχει εμφανιστεί ή ότι είναι πιθανό να εμφανιστεί παραβίαση του Κώδικα πρέπει αμέσως να ενημερώνουν σχετικά τον Λειτουργό Συμμόρφωσης.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,


Δρ. Νίκος Μιχαηλάς
Γραμματέας

27 Φεβρουαρίου 2019

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων

Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 25 μέχρι 100.
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

..... Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

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

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, Διευθύνων Σύμβουλος

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 27 Φεβρουαρίου 2019

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και των Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ (η «Εταιρεία», ή «Ιθύνουσα Εταιρεία») και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα"), και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, οι οποίες αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018, τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και οι ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών, που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΑ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΑ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιαστών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιαστών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Για καθένα από τα πιο κάτω θέματα, η περιγραφή μας ως το πώς ο έλεγχός μας εξέτασε το θέμα παρέχεται στο πλαίσιο αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τις ευθύνες που περιγράφονται στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας, συμπεριλαμβανομένων σε σχέση με τα θέματα αυτά. Κατά συνέπεια, ο έλεγχός μας περιελάμβανε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στην εκτίμησή μας για τους κινδύνους για ουσιαστικά σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών διαδικασιών μας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν για την εξέταση των παρακάτω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για την ελεγκτική μας γνώμη στις συνημμένες ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.



Building a better
working world

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακριβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακριβειών που οφείλονται σε απάτη	Πώς εξετάστηκαν τα θέματα κατά τον έλεγχό μας
Εκτίμηση αξίας ακινήτων για επένδυση (Συγκρότημα και Εταιρεία) καθώς και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα (Συγκρότημα).	
<p>Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν ακίνητα για επένδυση ύψους €31.715.017 και €2.411.000 αντίστοιχα (Σημείωση 17 των οικονομικών καταστάσεων). Το Συγκρότημα κατέχει επίσης αποθέματα ακινήτων ύψους €7.526.324 (Σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων).</p> <p>Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση καθώς και η εύλογη αξία των αποθεμάτων που χρησιμοποιήθηκε για καθορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους υπολογίστηκε από τη Διεύθυνση στη βάση εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές για το κάθε ένα από τα ακίνητα.</p> <p>Η αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους των υπολοίπων, καθώς και της ανάγκης για εξειδικευμένη τεχνογνωσία και δυναμικά της χρήσης σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που δημιουργούν σημαντικότερο κίνδυνο ουσιωδών ανακριβειών.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τα ακίνητα για επένδυση και τα αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 3, 17 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της αξίας των ακινήτων για επένδυση καθώς και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Έχουμε καταγράψει την κατανόσή μας για τις πολιτικές, τις διαδικασίες και τα συστήματα ελέγχου σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις και την εξέταση των εκτιμήσεων από τη Διεύθυνση.▪ Έχουμε λάβει τις μελέτες εκτιμήσεων που έχουν ετοιμάσει ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτων για λογαριασμό του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και εξετάσαμε ότι η εύλογη αξία που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση καθώς και για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων ακινήτων είναι με βάση τις εκτιμήσεις αυτές.▪ Έχουμε συγκρίνει, σε δειγματοληπτική βάση, τα σημαντικά δεδομένα που παρουσιάζονται στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών με ενοικιαστήρια συμβόλαια, τίτλους ιδιοκτησίας και αρχιτεκτονικά σχέδια.▪ Έχουμε ελέγξει, εκτελώντας υπολογισμούς σε δειγματολογική βάση, την αριθμητική ακρίβεια των υπολογισμών που έγιναν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις.▪ Έχουμε λάβει από την Εταιρεία τη σύγκριση μεταξύ κόστους και καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας και εξετάσαμε ότι ως αξία των αποθεμάτων ακινήτων κατά την ημερομηνία αναφοράς έχει καταχωρηθεί η χαμηλότερη από τις δύο τιμές.▪ Διενεργήσαμε συναντήσεις με τους εκτιμητές των ακινήτων στην παρουσία της Διεύθυνσης με σκοπό την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων, της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας των εκτιμητών.▪ Χρησιμοποιήσαμε τις υπηρεσίες ενός ανεξάρτητου οίκου εκτιμητών ακινήτων, για την αξιολόγηση, σε δειγματολογική βάση, των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που

	<p>χρησιμοποιήθηκαν στις εκθέσεις εκτιμήσεων για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Πραγματοποιήσαμε, σε δειγματοληπτική βάση, επιθεώρηση ενός αριθμού ακινήτων με σκοπό να αξιολογήσουμε τη φυσική τους ύπαρξη. ▪ Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων.
--	--

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, στην Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης και στην Κατάσταση Επενδύσεων που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών, και επίσης τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στο Χαιρετισμό Προέδρου και στο Χαιρετισμό του Διευθύνοντος Συμβούλου που αναμένεται να είναι διαθέσιμοι σε μας μετά την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε ούτε θα εκφράσουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων για θέματα διακυβέρνησης για τις Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ευθύνες του Έλεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.
- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου.

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές για το έτος 2017 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 7 Σεπτεμβρίου 2017. Επαναδιοριστήκαμε ως ελεγκτές για το έτος 2018 στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 6 Σεπτεμβρίου 2018. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και ανηπρωσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού δύο ετών.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 22 Φεβρουαρίου 2019 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης.

Άλλα Νομικά Θέματα

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ξεχωριστών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ξεχωριστών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Ο συνέταιρος ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο Γαβριήλ Ονησιφόρου.



Γαβριήλ Ονησιφόρου
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της

Ernst & Young Cyprus Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία, 27 Φεβρουαρίου 2019

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	495.036	418.877
Έσοδα από τόκους	7	318.982	997.614
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων	11	1.086.648	338.758
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6	5.576.772	3.147.555
		7.477.438	4.902.804
Λειτουργικά έξοδα	10	(1.500.574)	(1.511.500)
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	23, 26	(120.083)	-
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(127.017)	(29.100)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) για μερίδιο ζημιών από συνδεδεμένες εταιρείες	19	413.656	(1.024.570)
Κέρδος πριν τη φορολογία		6.143.420	2.337.634
Φορολογία	13	(161.379)	(406.234)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		5.982.041	1.931.400
Λοιπά συνολικά έσοδα			
Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους		-	-
Κέρδος από επανεκτίμηση επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση	20	-	24.143
Κέρδος από επανεκτίμηση και εξαργύρωση επενδύσεων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	20	8.531	-
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		5.990.572	1.955.543
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.982.041	1.931.400
Κέρδος ανά μετοχή - σεντ	14	2,99	0,97
Συνολικά έσοδα αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.990.572	1.955.543
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	14	3,00	0,98

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	31/12/2018 €	31/12/2017 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	16	1.515.815	1.508.866
Ακίνητα για επένδυση	17	31.715.017	31.335.267
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	23	11.047.673	11.066.713
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	1.025.973	1.151.662
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		45.304.478	45.062.508
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	21	7.526.324	7.737.324
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	179.172	159.773
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	20	-	291.469
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	31.399.803	61.517.514
Τραπεζικές καταθέσεις	26	11.357.697	5.483.890
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	30.989.211	1.222.815
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	74.747	175.823
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		81.526.954	76.588.608
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		126.831.432	121.651.116
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		(16.231.519)	(21.627.006)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		123.768.481	118.372.994
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	19	2.414.951	2.636.268
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	648.000	641.854
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		3.062.951	3.278.122
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		126.831.432	121.651.116
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	14	61,88	59,19

Στις 27 Φεβρουαρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Αντώνιος Ανδρέας-Αντης Σκορδής
Πρόεδρος

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Αντιπρόεδρος

Δρ. Νίκος Μιχαηλός
Διευθύνων Σύμβουλος

Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό επενδύσεων €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	140.000.000	319.437	(32.674)	(23.696.206)	116.590.557
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	1.931.400	1.931.400
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	24.143	-	24.143
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	(173.106)	(173.106)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017 / 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	(8.531)	(21.937.912)	118.372.994
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 (Σημ. 3.1)	-	-	-	(571.505)	(571.505)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	319.437	(8.531)	(22.509.417)	117.801.489
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	-	5.982.041	5.982.041
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	8.531	-	8.531
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	-	(23.580)	(23.580)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	140.000.000	319.437	-	(16.550.956)	123.768.481

Εταιρείες που δε διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζεται από τον περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό ως μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος 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 μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για τη χρήση στην οποία τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Το αποθεματικό επενδύσεων ανηπρωσώπευε συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προέκυπταν από την αναπροσαρμογή της αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (Σημ. 20) που είχαν αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, σε προηγούμενα έτη.

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείται από τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά την ενοποίηση εξορτημένων εταιρειών.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση των Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		6.143.420	2.337.634
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	16	90.742	92.138
Συναλλαγματική διαφορά που δημιουργείται από τη μετάφραση και ενοποίηση των οικονομικών καταστάσεων των εταιρειών εξωτερικού			-
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	11	(61.510)	(90.297)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(5.576.772)	(3.147.555)
(Κέρδος) / ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Αντιστροφή πρόβλεψης)/ πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	17	(123.229)	361.741
	19	(413.656)	1.024.570
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		116.817	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		175.812	578.231
Μείωση στα αποθέματα		211.000	433.508
(Αύξηση) / μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(19.399)	554.016
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(196.417)	(420.353)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		35.694.482	(24.779.218)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(17.434)	(162.403)
(Αύξηση) / μείωση στις τραπεζικές καταθέσεις		(6.154.332)	24.346.448
Αγορά ακινήτων για επένδυση	17	(556.521)	(216.762)
Εξαργύρωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	20	300.000	-
Πώληση ακινήτων για επένδυση	17	300.000	-
Μετρητά από εργασίες		29.737.191	333.467
Φορολογία που εισπράχθηκε / (πληρώθηκε)		65.386	(29.775)
Καθαρά μετρητά από εργασίες		29.802.577	303.692
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	16	(36.181)	(56.342)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(36.181)	(56.342)
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		29.766.396	247.350
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		1.222.815	975.465
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	30.989.211	1.222.815

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Εισοδήματα			
Έσοδα από μερίσματα	7	894.236	852.477
Έσοδα από τόκους	7	320.032	1.025.802
Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	7	34.011	-
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων	11	7.800	72.200
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	6	5.849.772	3.147.555
		7.105.851	5.098.034
Λειτουργικά έξοδα	10	(1.266.239)	(1.172.688)
Απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	18	(251.000)	(932.000)
Μείωση προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις		-	39.000
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	23, 26	(120.083)	-
Χρηματοδοτικά έξοδα	12	(124.829)	(24.182)
Αντιστροφή πρόβλεψης/ (πρόβλεψη) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	19	413.656	(1.024.570)
Κέρδος πριν τη φορολογία		5.757.356	1.983.594
Φορολογία	13	(91.922)	205.706
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		5.665.434	2.189.300
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση επενδύσεων διαθέσιμων προς πώληση	20	-	24.143
Κέρδος από επανεκτίμηση και εξαργύρωση επενδύσεων σε εύλογη αξία μέσω λοιπών συνολικών εσόδων	20	8.531	-
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		5.673.965	2.213.443
Καθαρό κέρδος αποδιδόμενο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.665.434	2.189.300
Κέρδος ανά μετοχή – σεντ	14	2,83	1,09
Συνολικά έσοδα αποδιδόμενα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.673.965	2.213.443
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	14	2,84	1,11

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας
στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	31/12/2018 €	31/12/2017 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	16	74.072	86.468
Ακίνητα για επένδυση	17	2.411.000	2.762.000
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	18	10.721.872	10.972.872
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	19	400	400
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	24	11.047.673	11.066.713
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	-	81.143
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		24.255.017	24.969.596
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	116.655	116.907
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	24	28.563.747	28.419.197
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	20	-	291.469
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	31.399.803	61.517.514
Τραπεζικές καταθέσεις	26	11.263.932	5.131.476
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	30.786.881	1.001.616
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	41.998	162.495
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		102.173.016	96.640.674
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		126.428.033	121.610.270
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		(16.486.293)	(21.565.173)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		123.513.707	118.434.827
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	19	2.414.951	2.636.268
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	499.375	539.175
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.914.326	3.175.443
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		126.428.033	121.610.270
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή – σεντ	14	61,76	59,22

Στις 27 Φεβρουαρίου 2019, το Διοικητικό Συμβούλιο της Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Αντώνιος Ανδρέας-Αντис Σκορδής
Πρόεδρος


Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Αντιπρόεδρος


Δρ. Νίκος Μιχαηλός
Διευθύνων Σύμβουλος


Κώστας Παπίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας
για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό επενδύσεων €	Συσσωρευμένες ζημιές €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	140.000.000	(32.674)	(23.572.836)	116.394.490
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	2.189.300	2.189.300
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	24.143	-	24.143
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(173.106)	(173.106)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2017 / 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	(8.531)	(21.556.642)	118.434.827
Επίδραση από την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 (Σημ. 3.1)	-	-	(571.505)	(571.505)
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	140.000.000	(8.531)	(22.128.147)	117.863.322
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	-	5.665.434	5.665.434
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	-	8.531	-	8.531
Αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος	-	-	(23.580)	(23.580)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2018	140.000.000	-	(16.486.293)	123.513.707

Εταιρείες που δε διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζεται από τον περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά τη διάρκεια των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανεμηθεί αυτό το ποσό ως μερίσμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος 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 μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα που ήδη διανεμήθηκε για τη χρήση στην οποία τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.

Το αποθεματικό επενδύσεων αντιπροσωπεύει συσσωρευμένα κέρδη και ζημιές που προέκυπταν από την αναπροσαρμογή της αξίας των διαθέσιμων προς πώληση χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού (Σημ. 20) που είχαν αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα, σε προηγούμενα έτη.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση των Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

	Σημ.	2018 €	2017 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		5.757.356	1.983.594
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	16	38.897	45.852
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(5.576.772)	(3.147.555)
Απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	18	251.000	932.000
Ζημιά / (κέρδος) από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	17	51.000	(25.000)
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	19	(413.656)	1.024.570
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		116.817	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		224.642	813.461
Μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		252	468.067
Αύξηση στα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες		(340.967)	(574.499)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		35.694.482	(24.779.218)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(63.380)	(48.666)
(Αύξηση) / μείωση στις τραπεζικές καταθέσεις		(6.412.981)	24.347.864
Εξαργύρωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	20	300.000	-
Πώληση ακινήτων για επένδυση	17	300.000	-
Μετρητά από εργασίες		29.702.048	227.009
Φορολογία που εισπράχθηκε		109.718	35.577
Καθαρά μετρητά από εργασίες		29.811.766	262.586
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	16	(26.501)	(15.584)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(26.501)	(15.584)
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		29.785.265	247.002
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		1.001.616	754.614
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	30.786.881	1.001.616

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

1. Γενικές πληροφορίες

Σύσταση

Η Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Κύπρο ως δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, στις 30 Δεκεμβρίου 1999. Οι μετοχές και τα δικαιώματα αγοράς μετοχών της Εταιρείας εισήχθησαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 27 Απριλίου 2000. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Στις 7 Μαρτίου 2005, το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, με τη σύμφωνη γνώμη της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς, ενέκριναν το Ενημερωτικό Δελτίο της Εταιρείας, ημερομηνίας 4 Μαρτίου 2005, για επέκταση των δραστηριοτήτων της και απαλλαγής από τους επενδυτικούς περιορισμούς.

Οι κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας και των εξαρτημένων της (συλλογικά το "Συγκρότημα") περιλαμβάνουν επενδύσεις σε χρεόγραφα, κινητές αξίες, επιχειρηματικές και στρατηγικές συμμετοχές, συμπεριλαμβανομένων μεταξύ άλλων μερισματοφόρων και τοκοφόρων μετοχών, καταθέσεων και χρηματοοικονομικών μέσων, όπως παράγωγα και προθεσμιακά συμβόλαια. Το Συγκρότημα δραστηριοποιείται επίσης στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων και σε άλλα έργα.

Διαχείριση επενδύσεων

Στις 15 Ιουλίου 2014, η Εταιρεία σύναψε συμφωνία διαχείρισης επενδύσεων των κεφαλαίων της που είναι επενδυμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου με την Argus Stockbrokers Ltd η οποία είναι αόριστης διάρκειας. Το κάθε ένα εκ των δύο μερών έχει το δικαίωμα να τερματίσει τη συμφωνία ανά πάσα στιγμή, αφού δώσει σχετική γραπτή προειδοποίηση στο άλλο μέρος τουλάχιστο δεκαπέντε ημερών. Για τις υπηρεσίες που ο Διευθυντής Επενδύσεων προσφέρει στην Εταιρεία, δυνάμει της Συμφωνίας Διαχείρισης, η Εταιρεία καταβάλλει Δικαίωμα Διεύθυνσης ύψους 0,30% ετησίως πάνω στην αξία του Χαρτοφυλακίου, πλέον ΦΠΑ, το οποίο υπολογίζεται κάθε τρίμηνο. Το ύψος της προμήθειας που καταβάλλεται από την Εταιρεία για τις χρηματιστηριακές συναλλαγές στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ανέρχεται στο 0,30% επί της ολικής αξίας των χρηματιστηριακών συναλλαγών, μη συμπεριλαμβανομένων των δικαιωμάτων του χρηματιστηρίου και του τέλους συναλλαγών.

Οικονομικές καταστάσεις

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος ή από την ιστοσελίδα της εταιρείας: www.demetra.com.cy.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες

Κατά το τρέχον έτος, η Εταιρεία και το Συγκρότημα υιοθέτησαν τα νέα και αναθεωρημένα πρότυπα, τροποποιήσεις και διερμηνείες, τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες τους και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα

Το ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα (ΔΠΧΑ 9) αντικαθιστά το ΔΛΠ 39 Χρηματοοικονομικά Μέσα, Αναγνώριση και Επιμέτρηση (ΔΛΠ 39) και εισάγει νέες απαιτήσεις για την ταξινόμηση και επιμέτρηση, απομείωση και λογιστική αντιστάθμισης. Το ΔΠΧΑ 9 εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2018 και επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφάρμοσαν το ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018.

Επίπτωση του ΔΠΧΑ 9

Η επίπτωση από τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 στην Εταιρεία και το Συγκρότημα παρουσιάζεται στη Σημείωση 3.1.

Μετάβαση

Οι απαιτήσεις για την ταξινόμηση, επιμέτρηση και απομείωση εφαρμόστηκαν αναδρομικά προσαρμόζοντας την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, και όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν αναπροσάρμοσαν τις συγκριτικές πληροφορίες προηγούμενων περιόδων. Ως αποτέλεσμα, οι συγκριτικές πληροφορίες για το 2017 με βάση το ΔΛΠ 39 παρουσιάζονται σύμφωνα με τις λογιστικές μεθόδους και μεθόδους αποτίμησης που παρουσιάζονται στην Ετήσια Οικονομική Έκθεση 2017. Η επίδραση κατά την ημερομηνία εφαρμογής, 1 Ιανουαρίου 2018, αναγνωρίστηκε μέσω των ιδίων κεφαλαίων. Δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση στην επίδραση από τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9. Η σχετική λογιστική αρχή γνωστοποιείται στη Σημείωση 3.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες

Την 1 Ιανουαρίου 2018, το Συγκρότημα υιοθέτησε το ΔΠΧΑ 15 'Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες', το οποίο προσδιορίζει τον τρόπο και τον χρόνο αναγνώρισης των εσόδων και ισχύει για όλες τις συμβάσεις με πελάτες εκτός από εκείνες που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής άλλων πρότυπων όπως η αναγνώριση εσόδων που σχετίζεται με χρηματοπιστωτικά μέσα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9. Το ΔΠΧΑ 15 καθιερώνει ένα μοντέλο πέντε βημάτων που θα εφαρμόζεται στα έσοδα που προκύπτουν από σύμβαση με ένα πελάτη (με περιορισμένες εξαιρέσεις), ανεξάρτητα από το είδος της συναλλαγής εσόδων ή τον κλάδο της οικονομίας. Οι απαιτήσεις του προτύπου εφαρμόζονται επίσης, για την αναγνώριση και επιμέτρηση των κερδών και ζημιών από την πώληση ορισμένων μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία δεν αποτελούν εισόδημα από συνήθεις δραστηριότητες του Συγκροτήματος (π.χ. πωλήσεις εξοπλισμού).

Το ΔΠΧΑ 15 ορίζει ότι η μεταβλητή αντιπαροχής αναγνωρίζεται μόνο όταν εκπληρωθεί η σχετική υποχρέωση εκτέλεσης και στο βαθμό που είναι πολύ πιθανόν ότι δεν θα προκύψει σημαντική αναστροφή όταν επιλυθεί αργότερα η αβεβαιότητα που σχετίζεται με την μεταβλητή αντιπαροχή.

Το ΔΠΧΑ 15 παρέχει επίσης καθοδήγηση σχετικά με το πότε τα έσοδα και τα έξοδα πρέπει να παρουσιάζονται σε ακαθάριστη ή καθαρή βάση και καθορίζει ένα συνεκτικό σύνολο απαιτήσεων γνωστοποίησης για πληροφορίες σχετικά με τη φύση, το ποσό, το χρονοδιάγραμμα και την αβεβαιότητα των εσόδων και τις ταμειακές ροές από συμβάσεις με πελάτες.

Το ΔΠΧΑ 15 απαιτεί επίσης από τις εταιρίες να παρέχουν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων περισσότερες πληροφορίες και σχετικές γνωστοποιήσεις.

Το ΔΠΧΑ 15 δεν είχε σημαντική επίπτωση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Ετήσιος κύκλος αναβαθμίσεων ΔΠΧΑ 2014 - 2016

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2014 - 2016, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

- **ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες:** Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η επιλογή της επιμέτρησης στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μίας επένδυσης σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία που κατέχεται από οντότητα η οποία είναι οργανισμός διαχείρισης επενδυτικών κεφαλαίων ή παρόμοια οικονομική οντότητα, δύναται να διενεργείται χωριστά για κάθε επένδυση σε συγγενή επιχείρηση ή κοινοπραξία, κατά την αρχική αναγνώριση.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)
- α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες (συνέχεια)

ΔΠΧΑ 2: Ταξινόμηση και επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις παρέχουν απαιτήσεις σχετικά με τον λογιστικό χειρισμό (α) των επιπτώσεων των προϋποθέσεων κατοχύρωσης και των προϋποθέσεων που δε συνιστούν κατοχύρωση, στην επιμέτρηση παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών και διακανονίζονται σε μετρητά, (β) των παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών με δυνατότητα συμψηφισμού των υποχρεώσεων παρακρατούμενων φόρων και (γ) των τροποποιήσεων όρων και προϋποθέσεων παροχών που εξαρτώνται από την αξία μετοχών, η οποία διαφοροποιεί την ταξινόμηση μιας συναλλαγής από διακανονισμό σε μετρητά σε συναλλαγή που διακανονίζεται με συμμετοχικούς τίτλους. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι οι τροποποιήσεις αυτές δεν είχαν ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 22: Συναλλαγές σε ξένο νόμισμα και προκαταβολές

Η διερμηνεία διευκρινίζει τον λογιστικό χειρισμό συναλλαγών που περιλαμβάνουν την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής σε ξένο νόμισμα. Η διερμηνεία εξετάζει τις συναλλαγές σε ξένο νόμισμα όπου η οικονομική οντότητα αναγνωρίζει μη χρηματικό περιουσιακό στοιχείο ή μη χρηματική υποχρέωση που προκύπτουν από την είσπραξη ή πληρωμή προκαταβολής, πριν από την αρχική αναγνώριση του σχετικού περιουσιακού στοιχείου, εξόδου ή εσόδου. Η διερμηνεία αναφέρει ότι η ημερομηνία συναλλαγής, για τον καθορισμό της συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι η ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης ενός μη χρηματικού στοιχείου προκαταβολής ή ενός αναβαλλόμενου εσόδου. Εάν υπάρχουν πολλαπλές πληρωμές ή εισπράξεις προκαταβολών, η οικονομική οντότητα πρέπει να καθορίσει την ημερομηνία συναλλαγής για κάθε μία πληρωμή και είσπραξη προκαταβολής. Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει εκτιμήσει ότι η εφαρμογή της διερμηνείας δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 40: Μεταφορές σε Επενδύσεις σε Ακίνητα (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πότε μία οντότητα μεταφέρει ένα ακίνητο, συμπεριλαμβανομένου ακινήτου υπό κατασκευή ή αξιοποίηση, σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα. Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι μεταβολή της χρήσης ενός ακινήτου πραγματοποιείται όταν το ακίνητο πληροί ή παύει να πληροί, τον ορισμό των επενδύσεων σε ακίνητα και υπάρχει σαφής ένδειξη της μεταβολής αυτής. Απλά η αλλαγή στις προθέσεις της διοίκησης για τη χρήση του ακινήτου, δεν αποδεικνύει μεταβολή στη χρήση του. Κατά την διάρκεια του έτους δεν υπήρχαν μεταφορές σε ή από τις επενδύσεις σε ακίνητα και ως εκ τούτου δεν υπάρχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)
- β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα πιο κάτω σημαντικά λογιστικά πρότυπα είχαν εκδοθεί αλλά δεν είχαν τεθεί σε εφαρμογή και ούτε το Συγκρότημα τα υιοθέτησε νωρίτερα.

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

ΔΠΧΑ 16: Μισθώσεις

Το πρότυπο εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019. Το ΔΠΧΑ 16 καθορίζει τις αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση των μισθώσεων για αμφότερα τα μέρη της σύμβασης, ήτοι για τον πελάτη ("μισθωτή") και τον προμηθευτή ("εκμισθωτή"). Το νέο πρότυπο απαιτεί οι μισθωτές να αναγνωρίζουν τις περισσότερες μισθώσεις στις οικονομικές τους καταστάσεις. Οι μισθωτές θα έχουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, με ορισμένες εξαιρέσεις. Η λογιστική των εκμισθωτών παραμένει ουσιαστικά αμετάβλητη. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του προτύπου και εκτιμά ότι η εφαρμογή δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς η Εταιρεία και το Συγκρότημα, λόγω της φύσεως των δραστηριοτήτων τους, λειτουργούν ως εκμισθωτές.

Στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, η Εταιρεία λειτουργεί ως μισθωτής όσον αφορά την μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας από την θυγατρική εταιρεία Demetra Tower Limited. Η διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης του προτύπου και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι η εφαρμογή του προτύπου δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9: Δικαίωμα Προπληρωμής με Αρνητική Αποζημίωση (Τροποποιήσεις)

Η τροποποίηση εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η τροποποίηση διευκρινίζει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα προπληρωμής που επιτρέπουν ή απαιτούν από ένα συμβαλλόμενο μέρος είτε να καταβάλει είτε να λάβει εύλογη αποζημίωση για την πρόωρη λήξη της σύμβασης (υπό την έννοια ότι από την πλευρά του κατόχου του περιουσιακού στοιχείου ενδέχεται να υπάρχει επιβάρυνση λόγω πρόωρης εξόφλησης) επιτρέπεται να επιμετρηθούν στο αποσβέσιμο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω της κατάστασης λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)
- β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ (συνέχεια)

ΔΙΕΡΜΗΝΕΙΑ ΕΔΔΠΧΑ 23: Αβεβαιότητα σχετικά με τις Θεωρήσεις Φόρου Εισοδήματος

Η διερμηνεία εφαρμόζεται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η διερμηνεία παρέχει καθοδήγηση για την αντιμετώπιση της αβεβαιότητας που εμπεριέχεται σε φορολογικούς χειρισμούς, κατά τον λογιστικό χειρισμό των φόρων εισοδήματος. Η διερμηνεία παρέχει πρόσθετες διευκρινίσεις σχετικά με την εξέταση αβέβαιων φορολογικών θεωρήσεων μεμονωμένα ή από κοινού, την εξέταση των φορολογικών θεωρήσεων από τις φορολογικές αρχές, την κατάλληλη μέθοδο ώστε να αντικατοπτρίζεται η αβεβαιότητα της αποδοχής της θεώρησης από τις φορολογικές αρχές καθώς και την εξέταση των συνεπειών των αλλαγών στα πραγματικά περιστατικά και τις περιστάσεις. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της εφαρμογής αυτής στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι η εφαρμογή δεν θα επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

ΔΛΠ 28: Μακροπρόθεσμες Συμμετοχές σε Συγγενείς Επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις σχετίζονται με το κατά πόσο η επιμέτρηση (και κυρίως η απομείωση) των μακροπρόθεσμων συμμετοχών σε συγγενείς επιχειρήσεις και κοινοπραξίες, οι οποίες στην ουσία, αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συγγενή επιχείρηση ή στην κοινοπραξία, διέπονται από το ΔΠΧΠ 9, ΔΛΠ 28 ή ένα συνδυασμό των δύο προτύπων. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 9, προτού εφαρμόσει το ΔΛΠ 28, σε αυτές τις μακροπρόθεσμες συμμετοχές για τις οποίες δεν εφαρμόζεται η μέθοδος της καθαρής θέσης. Κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΠ 9 η οικονομική οντότητα δεν λαμβάνει υπόψη τυχόν προσαρμογές στη λογιστική αξία των μακροπρόθεσμων συμμετοχών οι οποίες προκύπτουν από την εφαρμογή του ΔΛΠ 28. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και, προκαταρκτικά, εκτιμά ότι οι τροποποιήσεις δεν θα επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνων του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι το πλήρες κέρδος ή η πλήρης ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Το μερικό κέρδος ή η μερική ζημιά αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Τον Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ (συνέχεια)

ΔΛΠ 19: Μεταβολή, περικοπή ή διακανονισμός προγράμματος καθορισμένων παροχών (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις απαιτούν τις οντότητες να χρησιμοποιούν επικαιροποιημένες αναλογιστικές παραδοχές για τον προσδιορισμό του κόστους τρέχουσας απασχόλησης και του καθαρού τόκου για το υπόλοιπο της ετήσιας περιόδου αναφοράς, μετά την πραγματοποίηση μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν επίσης, πως επηρεάζεται η εφαρμογή των απαιτήσεων του ανώτατου ορίου του περιουσιακού στοιχείου, από το λογιστικό χειρισμό μιας μεταβολής, περικοπής ή ενός διακανονισμού του προγράμματος καθορισμένων παροχών. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτή η τροποποίηση δεν θα έχει επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 3: Συνενώσεις Επιχειρήσεων (Τροποποιήσεις)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις αναφορικά με τον ορισμό μιας Επιχείρησης (τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3) με σκοπό την επίλυση των δυσκολιών που προκύπτουν όταν μια οικονομική οντότητα προσδιορίζει εάν έχει αποκτήσει μια επιχείρηση ή μια ομάδα περιουσιακών στοιχείων. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για συνενώσεις επιχειρήσεων για τις οποίες η ημερομηνία απόκτησης προσδιορίζεται στην πρώτη ετήσια λογιστική περίοδο που αρχίζει την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020 και για απόκτηση περιουσιακών στοιχείων που συμβαίνουν την ή μετά την έναρξη αυτής της περιόδου, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διεύθυνση της Εταιρείας εκτιμά ότι αυτή η τροποποίηση δεν θα έχει ουσιώδη επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, αλλαγές στις λογιστικές εκτιμήσεις και λάθη: Ορισμός της σημαντικότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2020 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον ορισμό της σημαντικότητας και τον τρόπο με τον οποίο θα πρέπει να εφαρμοστεί. Ο νέος ορισμός αναφέρει πως «πληροφόρηση θεωρείται σημαντική εφόσον όταν παραλείπεται, αποκρύπτεται ή είναι ανακριβής, εύλογα αναμένεται να επηρεάσει τις αποφάσεις των κύριων χρηστών των οικονομικών καταστάσεων, που λαμβάνουν με βάση αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, οι οποίες παρέχουν οικονομική πληροφόρηση για τη συγκεκριμένη οντότητα». Επιπλέον, βελτιώθηκαν οι επεξηγήσεις που συνοδεύουν τον ορισμό της σημαντικότητας. Οι τροποποιήσεις διασφαλίζουν ότι ο ορισμός της σημαντικότητας είναι συνεπής σε όλα τα πρότυπα των ΔΠΧΑ. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Εννοιολογικό πλαίσιο Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε το αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση στις 29 Μαρτίου 2018. Το εννοιολογικό πλαίσιο καθορίζει ένα ολοκληρωμένο σύνολο εννοιών για τη χρηματοοικονομική πληροφόρηση. Οι έννοιες αυτές συμβάλλουν στον καθορισμό προτύπων, την καθοδήγηση των συντακτών για την ανάπτυξη συνεπών λογιστικών πολιτικών και την υποστήριξη στην προσπάθεια τους να κατανοήσουν και να ερμηνεύσουν τα πρότυπα. Το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων εξέδωσε επίσης ένα συνοδευτικό έγγραφο, Τροποποιήσεις στις παραπομπές του εννοιολογικού πλαισίου, το οποίο καθορίζει τις τροποποιήσεις των προτύπων που επηρεάζονται προκειμένου να επικαιροποιηθούν οι αναφορές στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο. Στόχος του εγγράφου είναι η υποστήριξη της μετάβασης στο αναθεωρημένο εννοιολογικό πλαίσιο ΔΠΧΑ για τις εταιρείες που υιοθετούν το εννοιολογικό πλαίσιο για να αναπτύξουν λογιστικές πολιτικές όταν κανένα πρότυπο ΔΠΧΑ δεν κάνει αναφορά. Για τους συντάκτες που αναπτύσσουν λογιστικές πολιτικές βάσει του εννοιολογικού πλαισίου, ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2020.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)
- β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ (συνέχεια)

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ (συνέχεια)

Το ΣΔΛΠ εξέδωσε νέο κύκλο ετήσιων αναβαθμίσεων των ΔΠΧΑ 2015 -2017, το οποίο είναι μια συλλογή τροποποιήσεων των ΔΠΧΑ. Οι τροποποιήσεις εφαρμόζονται για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2019 ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Η Διεύθυνση της Εταιρείας βρίσκεται σε διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης αυτής της τροποποίησης στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

- ΔΠΧΑ 3 Συνενώσεις επιχειρήσεων και ΔΠΧΑ 11: Σχήματα υπό κοινό έλεγχο: οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 3 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά τον έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή. Οι τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 11 διευκρινίζουν ότι όταν μια οικονομική οντότητα αποκτά από κοινού έλεγχο μιας επιχείρησης που αποτελεί κοινή επιχείρηση, η οικονομική οντότητα δεν επιμετρά εκ νέου τη συμμετοχή που προηγουμένως κατείχε στην επιχείρηση αυτή.
- ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι οι φορολογικές συνέπειες των πληρωμών για χρηματοοικονομικά μέσα που ταξινομούνται ως στοιχεία των ιδίων κεφαλαίων, θα πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το που οι συναλλαγές ή τα γεγονότα του παρελθόντος που δημιούργησαν τα διανεμητέα κέρδη έχουν αναγνωριστεί.
- ΔΛΠ 23 Κόστος δανεισμού: οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν την παράγραφο 14 του προτύπου ώστε, όταν ένα περιουσιακό στοιχείο που πληροί τις προϋποθέσεις είναι έτοιμο για τη χρήση για την οποία προορίζεται ή για πώληση και μέρος δανείου που λήφθηκε ειδικά για αυτό το περιουσιακό στοιχείο παραμένει ως ανοικτό υπόλοιπο κατά τη στιγμή εκείνη, το κόστος δανεισμού αυτό πρέπει να συμπεριληφθεί στα κεφάλαια που προέρχονται από γενικό δανεισμό.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα βρίσκονται στη διαδικασία αξιολόγησης της επίδρασης από την εφαρμογή των πιο πάνω προτύπων στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, ενώ δεν προτίθενται να προχωρήσουν σε πρόωρη εφαρμογή οποιονδήποτε λογιστικών προτύπων πριν την υποχρεωτική ημερομηνία εφαρμογής τους.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών

Οι κυριότερες λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113. Συνάδουν επίσης με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών και των Περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμων και σχετικών Οδηγιών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και υποθέσεων που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά χρήσεως. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 5 πιο κάτω.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

Οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη έτσι που να περιλαμβάνει την επανεκτίμηση των ακινήτων για επένδυση, των αποθεμάτων ακινήτων που επιμετρούνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όταν αυτή είναι χαμηλότερη από το κόστος, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (γη και κτήρια) και των δανείων από εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις που επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία.

Το ιστορικό κόστος βασίζεται στην εύλογη αξία της αντιπαροχής που δίνεται για την απόκτηση αγαθών και υπηρεσιών.

Η εύλογη αξία περιγράφεται ως η τιμή που μια οντότητα θα λάμβανε κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή κατά τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή στην κύρια (ή την πλέον συμφέρουσα) αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (ήτοι, τιμή εξόδου) ανεξαρτήτως του εάν η τιμή αυτή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται με τη χρήση άλλης τεχνικής αποτίμησης.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας αφορά ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση. Ως εκ τούτου, κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μια οντότητα λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη τα εν λόγω χαρακτηριστικά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Τα εν λόγω χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, την κατάσταση και τη θέση του περιουσιακού στοιχείου καθώς επίσης και τους περιορισμούς, εφόσον υπάρχουν, όσον αφορά την πώληση ή τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

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 τις εισροές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

Οι εισροές 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.

Οι εισροές 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.

Οι εισροές 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

Για χρηματοοικονομικά μέσα που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην εύλογη αξία, η Διεύθυνση της Εταιρείας καθορίζει εάν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησής τους (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο εισροών που είναι σημαντικό για τη μέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της) κατά την ημερομηνία που κρίνεται ότι προκύπτει αλλαγή των περιστάσεων.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει προβεί σε εκτίμηση της δυνατότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και έχει ικανοποιηθεί ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαθέτουν τους οικονομικούς πόρους για να συνεχίσουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητές τους στο προβλεπόμενο μέλλον. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δε γνωρίζει την ύπαρξη σχετικών αβεβαιοτήτων, οι οποίες σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να δημιουργήσουν σοβαρές αμφιβολίες όσον αφορά τη δυνατότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές καταστάσεις συνεχίζουν να καταρτίζονται βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Περαιτέρω πληροφορίες για το λειτουργικό περιβάλλον δίδονται στη Σημείωση 32.

Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί το Συγκρότημα ("το νόμισμα λειτουργίας"). Το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και των πλειστών θυγατρικών είναι το Ευρώ. Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 18 είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι εξαρτημένες εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

Το Συγκρότημα επανεκτιμά τον έλεγχο επί μιας οντότητας στην οποία έχει επενδύσει όταν τα γεγονότα και οι περιστάσεις υποδεικνύουν ότι υπάρχουν αλλαγές σε ένα ή περισσότερα από τα τρία στοιχεία ελέγχου που αναφέρονται πιο πάνω.

Όταν το Συγκρότημα κατέχει λιγότερο από το 50% των δικαιωμάτων ψήφου έχει εξουσία πάνω σε μια οντότητα όταν τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει είναι επαρκή ώστε πρακτικά να του παρέχουν την ικανότητα να διευθύνει μονομερώς τις συναφείς δραστηριότητες της οντότητας. Το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις και το κατά πόσον τα δικαιώματα ψήφου που έχει είναι επαρκή ώστε να του παρέχουν εξουσία, συμπεριλαμβανομένων των πιο κάτω:

- το πλήθος των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει σε σχέση με το πλήθος και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν άλλα μέρη
- τα δυνητικά δικαιώματα ψήφου που κατέχει το Συγκρότημα, άλλοι κάτοχοι δικαιωμάτων ψήφου ή άλλα μέρη
- τα δικαιώματα που απορρέουν από άλλες συμβατικές ρυθμίσεις, και
- τυχόν πρόσθετα γεγονότα και περιστάσεις που υποδηλώνουν ότι το Συγκρότημα διαθέτει ή δε διαθέτει την ικανότητα να διευθύνει τις σχετικές δραστηριότητες της οντότητας κατά τον χρόνο που οι αποφάσεις αυτές πρέπει να ληφθούν, όπως οι πρακτικές ψηφοφορίας κατά τις προηγούμενες συνελεύσεις των μετόχων.

Τα αποτελέσματα των εξαρτημένων εταιρειών που εξαγοράζονται ή πωλούνται κατά τη διάρκεια μιας χρήσεως, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων από την ημερομηνία της ουσιαστικής απόκτησής τους ή μέχρι την ημερομηνία της ουσιαστικής πώλησής τους, ως εφαρμόζεται. Το συνολικό εισόδημα των εξαρτημένων εταιρειών αποδίδεται στους ιδιοκτήτες του Συγκροτήματος και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και όταν αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι μη ελέγχουσες συμμετοχές να παρουσιάζουν ελλειμματικό υπόλοιπο.

Όπου θεωρήθηκε απαραίτητο, έγιναν αναπροσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων, προκειμένου οι λογιστικές τους πολιτικές να συμβαδίζουν με τις λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα.

Κατά την ενοποίηση όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα απαλείφονται πλήρως.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συενώσεις επιχειρήσεων

Για όλες τις συενώσεις επιχειρήσεων χρησιμοποιείται η λογιστική μέθοδος αγοράς (acquisition method). Εταιρείες που αγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία απόκτησης ή μέχρι την ημερομηνία πώλησής τους.

Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο της δίκαιης αξίας, κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρήθηκαν, των υποχρεώσεων που δημιουργήθηκαν ή αναλήφθηκαν και των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν από το Συγκρότημα ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της εξαρτημένης. Άλλα έξοδα που σχετίζονται με την απόκτηση των εξαρτημένων εταιρειών αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την περίοδο που το Συγκρότημα ανέλαβε το κόστος και παρασχέθηκαν οι υπηρεσίες. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της εξαρτημένης τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια για αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, αναγνωρίζονται στη δίκαιη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, εκτός από τα πιο κάτω:

- Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε εργαζόμενους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 "Φόροι Εισοδήματος" και ΔΛΠ19 "Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων" αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 "Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών" κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες", τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

Η εμπορική εύνοια που προκύπτει κατά την απόκτηση αναγνωρίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο και αρχικά επιμετρείται στο κόστος, το οποίο είναι η διαφορά μεταξύ του αθροίσματος της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του ποσού των δικαιωμάτων μειοψηφίας στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, και της δίκαιης αξίας του συμφέροντος που κατείχε προηγουμένως το Συγκρότημα στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα (αν υπάρχει), σε σχέση με την αναλογία του Συγκροτήματος στην καθαρή δίκαιη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των αναγνωρισμένων ενδεχόμενων υποχρεώσεων της αποκτώμενης οικονομικής μονάδας. Εάν μετά από επανεκτίμηση, η συμμετοχή του Συγκροτήματος στην καθαρή δίκαιη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της εξαρτημένης υπερβαίνει το άθροισμα της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του τυχόν ποσού δικαιώματος μειοψηφίας και της δίκαιης αξίας των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημιές μιας εξαρτημένης εταιρείας κατανέμονται στα δικαιώματα μειοψηφίας ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Τα δικαιώματα μειοψηφίας παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής σε εξαρτημένες εταιρείες (χωρίς την απώλεια ελέγχου) λογιστικοποιείται ως μια συναλλαγή μεταξύ ιδιοκτητών που αφορά τα ίδια κεφάλαια. Κατά συνέπεια, δεν προκύπτει υπεραξία ή κέρδος/(ζημιά) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων από τέτοιες συναλλαγές αλλά οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει από την προσαρμογή στα δικαιώματα μειοψηφίας και της δίκαιης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή πληρώθηκε αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια και αποδίδεται στους μετόχους της εταιρείας. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές που αφορούν το μερίδιο που αναλογεί στο ποσοστό των δικαιωμάτων μειοψηφίας που πωλείται, αφαιρούνται από το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών και μεταφέρονται στα δικαιώματα μειοψηφίας. Τα δικαιώματα μειοψηφίας επιμετρούνται σε δίκαιη αξία ή στην αναλογία του συμφέροντος μειοψηφίας στην καθαρή δίκαιη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της αποκτημένης οικονομικής μονάδας. Η επιλογή του τρόπου επιμέτρησης αποφασίζεται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά ανά συναλλαγή. Άλλα είδη μη ελεγχόντων συμμετοχών επιμετρούνται σε δίκαιη αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις πρόνοιες άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν οι συενώσεις επιχειρήσεων επιτυγχάνονται σταδιακά, το προηγούμενο συμφέρον του Συγκροτήματος στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα επιμετρείται ξανά στη δίκαιη αξία την ημερομηνία της εξαγοράς (όταν το Συγκρότημα αποκτά τον έλεγχο) και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Ποσά που δημιουργήθηκαν στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα πριν την ημερομηνία εξαγοράς και έχουν αναγνωρισθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η οντότητα πωληθεί.

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στη δίκαιη του αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην εμπορική εύνοια. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της "περιόδου επιμέτρησης" (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των αλλαγών στη δίκαιη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο αντάλλαγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια δεν επιμετράται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετράται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή με το ΔΛΠ 37 "Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία", όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Αν η αρχική λογιστικοποίηση μιας συνένωσης επιχειρήσεων δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς κατά τη διάρκεια της οποίας πραγματοποιείται η συνένωση, το Συγκρότημα αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις, με προσωρινά ποσά, τα στοιχεία για τα οποία η λογιστικοποίηση δεν είναι πλήρης. Τα προσωρινά αυτά ποσά προσαρμόζονται αναδρομικά κατά τη διάρκεια της περιόδου επιμέτρησης, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν νέες πληροφορίες που ελήφθησαν για γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία απόκτησης και, εάν ήταν γνωστά, θα είχαν επηρεάσει την επιμέτρηση των ποσών που αναγνωρίστηκαν από εκείνη την ημερομηνία.

Οι συενώσεις επιχειρήσεων των οποίων η ημερομηνία απόκτησης ήταν πριν την 1 Ιανουαρίου 2010 λογιστικοποιήθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη έκδοση του ΔΠΧΑ 3.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Όταν το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο μιας εξαρτημένης εταιρείας, το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της δίκαιης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε και της δίκαιης αξίας οποιασδήποτε συμμετοχής που συνεχίζει να έχει το Συγκρότημα στην εν λόγω εταιρεία και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της εμπορικής εύνοιας) και των υποχρεώσεων της εξαρτημένης εταιρείας και τυχόν συμφέροντος μειοψηφίας. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία της εξαρτημένης εταιρείας έχουν επανεκτιμηθεί ή λογιστικοποιούνται σε δίκαιη αξία, και το κέρδος ή η ζημιά έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλήφθησαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. ανακατάταξη στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων). Η δίκαιη αξία μιας επένδυσης, που παραμένει στην πρώην εξαρτημένη εταιρεία την ημερομηνία που το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο, καταχωρείται σε δίκαιη αξία με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση".

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα εξασκεί σημαντική επιρροή. Σημαντική επιρροή είναι το δικαίωμα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρηματικής πολιτικής της οντότητας, χωρίς όμως να ασκείται έλεγχος ή κοινός έλεγχος πάνω σε αυτές τις πολιτικές.

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συνδεδεμένων εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπές Δραστηριότητας". Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εσόδων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων άλλων μακροπρόθεσμων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων τα οποία στην ουσία αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις/υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που γίνεται συνδεδεμένη. Κατά την απόκτηση της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία, οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του κόστους επένδυσης και του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζεται ως υπεραξία και περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της επένδυσης. Οποιαδήποτε υπέρβαση του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας πέραν του κόστους της επένδυσης εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

Μετά την λογιστικοποίηση με την μέθοδο της καθαρής θέσης προσδιορίζεται κατά πόσο είναι αναγκαίο να αναγνωριστεί οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία. Όταν είναι αναγκαίο, εξετάζεται το ενδεχόμενο απομείωσης της συνολικής λογιστικής αξίας της επένδυσης (συμπεριλαμβανομένης και της υπεραξίας) σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της (την υψηλότερη αξία μεταξύ της αξίας λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος της πώλησης) με τη λογιστική αξία της. Οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται αποτελεί μέρος της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Οποιαδήποτε αντιστροφή αυτής της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, στον βαθμό που το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης αυξηθεί μελλοντικά.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Το Συγκρότημα διακόπτει τη χρησιμοποίηση της μεθόδου της καθαρής θέσης από την ημερομηνία κατά την οποία η επένδυσή του παύει να αποτελεί επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, ή όταν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Αν το Συγκρότημα εξακολουθεί να συμμετέχει στην πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εσόδων από τη διάθεση μέρους της συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία, περιλαμβάνεται στον υπολογισμό του κέρδους ή ζημιάς από τη διάθεση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία. Επιπλέον, το Συγκρότημα λογιστικοποιεί όλα τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε σχέση με την εν λόγω επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία στην ίδια βάση όπως θα απαιτείτο εάν η συνδεδεμένη εταιρεία είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις της. Ως εκ τούτου, εάν κέρδος ή ζημιά που έχει αναγνωρισθεί προηγουμένως από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα λοιπά συνολικά έσοδα θα αναταξινομείτο στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, το Συγκρότημα αναταξινομεί το κέρδος ή τη ζημιά από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα (ως προσαρμογή από αναταξινόμηση) όταν διακόπτεται η εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί, αλλά το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το Συγκρότημα επαναταξινομεί στα αποτελέσματα το τμήμα των κερδών ή των ζημιών που είχε προηγουμένως αναγνωρισθεί στα λοιπά συνολικά έσοδα και έχει σχέση με τη μείωση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, εφόσον το εν λόγω κέρδος ή ζημιά θα απαιτείτο να επαναταξινομηθεί στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων.

Τα κέρδη ή οι ζημιές που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος (συμπεριλαμβανομένων των ενοποιημένων θυγατρικών του) και της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος μόνο στον βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιδύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για απομείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν ο έλεγχος των υποσχόμενων αγαθών ή των υπηρεσιών μεταβιβάζεται στους πελάτες σε ποσό που αντικατοπτρίζει την αντιπαροχή την οποία το Συγκρότημα ή η Εταιρεία αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Τα έσοδα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται όταν επίσης πληρούνται τα ακόλουθα κριτήρια:

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται, όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα είσπραξής τους από την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Τα μερίσματα από επενδύσεις σε μετοχές δημοσίων εταιρειών θεωρούνται εισπρακτέα την ημέρα κλεισίματος του Μητρώου Μελών για σκοπούς πληρωμής μερίσματος και διαπραγμάτευσης των μετοχών χωρίς μερίσμα.

Έσοδα από τόκους από δάνεια εισπρακτέα και από τόκους από χρεόγραφα, ομόλογα και καταθέσεις αναγνωρίζονται κατ'αναλογία χρόνου σε σχέση με το ανεξόφλητο κεφάλαιο, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από χρηματοοικονομικά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στα "Έσοδα από τόκους" ξεχωριστά από τα έσοδα από τόκους από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που παρουσιάζονται στα "Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους".

Το κέρδος ή η ζημιά από τη διάθεση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπολογίζεται ως η διαφορά της μέσης τιμής κόστους και του καθαρού προϊόντος πώλησης, το οποίο συμπεριλαμβάνει τα χρηματιστηριακά έξοδα πώλησης. Το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων (συνέχεια)

Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στις 31 Δεκεμβρίου και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέν κέρδος ή μη πραγματοποιηθείσα ζημιά και αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Εισοδήματα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται κατά την παράδοση και την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των κινδύνων και των οφελών στον αγοραστή, που θεωρείται ως η στιγμή της μεταφοράς του ελέγχου του ακινήτου στον αγοραστή.

Εισόδημα από ενοίκια από τη μίσθωση επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της ενοικίασης, εκτός και αν λόγω των δεδομένων του ενοικιαστήριου είναι πιο αντιπροσωπευτική μέθοδος το εισόδημα από ενοίκια να αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων, ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Η Εταιρεία συνεισφέρει στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπλέον, η Εταιρεία συνεισφέρει σε σχέδιο ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης και στο Εγκεκριμένο Ταμείο Πρόνοιας Υπαλλήλων της Εταιρείας. Όλα τα ταμεία αυτά είναι καθορισμένης συνεισφοράς. Οι συνεισφορές της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο με την οποία σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού το οποίο περιλαμβάνεται στα λειτουργικά έξοδα. Η Εταιρεία δεν έχει ταμεία καθορισμένων ωφελημάτων ούτε και παρέχει μετοχικό δικαίωμα προαίρεσης στους διευθυντές και στους υπαλλήλους της. Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

Λειτουργικές μισθώσεις

Μισθώσεις όπου ένα σημαντικό μέρος των κινδύνων και ανταμοιβών της ιδιοκτησίας παραμένουν στον εκμισθωτή ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις παραμένουν στον εκμισθωτή και αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Χρηματοδοτικά έξοδα

Χρεωστικοί τόκοι και άλλα έξοδα δανεισμού διαγράφονται στα αποτελέσματα όπως πραγματοποιούνται.

Ξένα νομίσματα

Για σκοπούς ετοιμασίας των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της ιθύνουσας εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών, τα βιβλία των εταιρειών του Συγκροτήματος τηρούνται σε Ευρώ (λειτουργικό νόμισμα) εκτός κάποιων εξαρτημένων εταιρειών εξωτερικού. Συναλλαγές σε ξένο συναλλάγμα καταχωρούνται με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής.

Τα χρηματικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που είναι σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν στο τέλος του λογιστικού έτους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στη δίκαιη αξία τους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία που καθορίστηκε η δίκαιη αξία τους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην τιμή κόστους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, δεν αναπροσαρμόζονται σε Ευρώ.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τον διακανονισμό χρηματικών στοιχείων και κατά την επαναμετατροπή των χρηματικών στοιχείων, περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων που παρουσιάζονται στη δίκαιη αξία τους περιλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους, εκτός από διαφορές που προκύπτουν κατά την επαναμετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων των οποίων τα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά. Για αυτά τα μη χρηματικά στοιχεία οποιοδήποτε στοιχείο αυτού του κέρδους ή της ζημιάς αναγνωρίζεται επίσης απευθείας στα αποθεματικά.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Ξένα νομίσματα (συνέχεια)

Για σκοπούς ετοιμασίας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών που τηρούν λογιστικά βιβλία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ (Ρουμανία και Βουλγαρία), με τη χρήση της ισχύουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση το μέσο όρο των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, εκτός και αν οι ισοτιμίες έχουν μεταβληθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια του έτους, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιούνται οι συναλλαγματικές ισοτιμίες κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν μεταφέρονται στα αποθεματικά (Έμμηδέν για το 2018/2017). Αυτές οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων την περίοδο διάθεσης των εξαρτημένων εταιρειών.

Φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που πήρε στις φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με περιπτώσεις όπου οι εφαρμοσίμοι φορολογικοί κανονισμοί υπόκεινται σε ερμηνεία και δημιουργεί προβλέψεις όπου είναι απαραίτητο με βάση τα ποσά που υπολογίζονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έτσι ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει.

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, βασισμένες σε τιμές αγοράς, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά διαστήματα έτσι ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα λοιπά συνολικά έσοδα και παρουσιάζονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Όλες οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιαδήποτε αύξηση που μειώνει το συσσωρευμένο έλλειμμα των μειώσεων κάτω του ιστορικού κόστους, πιστώνεται στο λογαριασμό αποτελεσμάτων μέχρι να φτάσει στο ιστορικό κόστος.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο, ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης οικονομικής ζωής του. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείου	10
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	10
Οχήματα	20
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	20 - 33,3

Δεν υπολογίζεται απόσβεση πάνω στη γη και σε έργα υπό εκτέλεση.

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Η λογιστική αξία ενός στοιχείου μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό, εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων διαγράφονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα στο έτος που έγιναν. Τα έξοδα σημαντικών ανακαινίσεων και βελτιώσεων κεφαλαιοποιούνται, μόνο όταν είναι πιθανόν να προκύψουν μελλοντικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση εμπράγματος πάγιων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων σε σχέση με τη λογιστική αξία και περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα.

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε γη, καταστήματα και γραφεία με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας ή για ενοικίαση. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές (Σημ. 17). Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά σε τιμή κτήσης, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή, και μετέπειτα αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανέγερση για μελλοντική χρήση ως ακίνητα για επένδυση λογίζονται ως ακίνητα για επένδυση. Τέτοια ακίνητα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται βάσει εκτιμήσεων που γίνονται από ανεξάρτητους εκτιμητές, πριν την αφαίρεση εξόδων που θα υποστεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την πώληση των ακινήτων.

Πραγματοποιηθέν κέρδος ή πραγματοποιηθείσα ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης αντιπροσωπεύει τα καθαρά έσοδα από την πώληση, αφού αφαιρεθεί η καθαρή λογιστική αξία των ακινήτων.

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης, αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος της χρήσης με την εύλογη αξία στην αρχή της χρήσης ή της τιμής κτήσης των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον τις δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης. Τα αποθέματα αντιπροσωπεύουν ακίνητα για τα οποία υπάρχει απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου για πώλησή τους ή εκμετάλλευσή τους με σκοπό τη μετέπειτα πώλησή τους.

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Απομείωση αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων, για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημιά απομείωσης. Ένα περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί ζημιά απομείωσης όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας ως αποτέλεσμα ενός ή περισσότερων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (ένα "ζημιολόγο γεγονός") και εκείνο το ζημιολόγο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Αν υπάρχει οποιαδήποτε τέτοια ένδειξη, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου εκτιμάται, για να καθορισθεί ο βαθμός της ζημιάς απομείωσης (αν υπάρχει). Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Ως αξία ανάκτησης αναγνωρίζεται η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της αξίας εν χρήσει. Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται η εφικτή πρόσθετος από την πώληση ενός παγίου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής, στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του παγίου, ενώ αξία εν χρήσει είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός παγίου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Όταν, μεταγενέστερα, μία ζημιά απομείωσης αναστραφεί, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε η αυξημένη λογιστική αξία να μην υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιορισθεί, αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμία ζημιά απομείωσης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) στα προηγούμενα έτη. Η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, εκτός αν το περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε αναπροσαρμοσμένη αξία, οπότε στην περίπτωση αυτή η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αντιμετωπίζεται ως αύξηση αναπροσαρμογής.

Για τον υπολογισμό της αξίας εν χρήσει, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με συντελεστή πριν τη φορολογία. Ο συντελεστής αυτός λαμβάνει υπόψη συγκεκριμένους κινδύνους σχετικά με το πάγιο στοιχείο, όπως και την αγορά επιτοκίων γενικότερα σε περιπτώσεις όπου δεν έχουν γίνει οι σχετικές αναπροσαρμογές στις υπολογιζόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) είναι χαμηλότερη από την αναπόσβεστη αξία, τότε η αναπόσβεστη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας ταμειακών ροών) μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός σε περίπτωση επανεκτιμημένων στοιχείων όπου η ζημιά απομείωσης θεωρείται σαν μείωση του ποσού επανεκτίμησης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τις επενδύσεις έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί, και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν ουσιαστικά μεταφέρει σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Η κατάσταση των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από το σκοπό της απόκτησής τους και τα χαρακτηριστικά τους. Όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, εξόδων συναλλαγών που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του.

Η εύλογη αξία είναι η τιμή που θα εισπραχθεί από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για τη μεταφορά της υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση (λογιστική αρχή που ισχύει από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΠΧΑ 9)

Η ταξινόμηση και η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το πώς αυτά τυγχάνουν διαχείρισης στο πλαίσιο των επιχειρηματικών μοντέλων που διατηρεί το Συγκρότημα και την Εται, καθώς και από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών (κατά πόσο οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)). Αυτοί οι παράγοντες καθορίζουν κατά πόσο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την εισπράξη συμβατικών ταμειακών ροών.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες, και δάνεια και απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες και άλλες απαιτήσεις/χρεώστες των οποίων οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο του δανείου (EIR), μείον προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με το συσσωρευτικό κέρδος ή ζημιά να μεταφέρεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου, ο στόχος του οποίου επιτυγχάνεται τόσο με τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά ομόλογα που κατέχονται εντός του επιχειρηματικού μοντέλου που έχει στόχο τόσο τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση, των οποίων οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Τα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Κατά την αποαναγνώριση, τα συσσωρευμένα υπόλοιπα μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν κατέχουν, στο τέλος της χρήσης, χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα στην συγκεκριμένη κατηγορία, σύμφωνα με τα επιχειρηματικά τους μοντέλα καθώς και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση (λογιστική αρχή που ισχύει από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΠΧΑ 9) (συνέχεια)

Συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 και κατά την αρχική αναγνώριση της κάθε επένδυσης σε μετοχές, υπάρχει η δυνατότητα αμετάκλητης επιλογής για τις μετοχές που δεν κατέχονται για εμπορία και που πληρούν τον ορισμό των Συμμετοχικών τίτλων βάσει του ΔΛΠ 32 Χρηματοοικονομικά μέσα: Παρουσίαση, να επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Αυτή η επιλογή γίνεται ανά χρηματοοικονομικό μέσο. Κέρδη ή ζημιές από την μεταβολή στην εύλογη αξία αυτών των μέσων αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και δεν μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώρισή τους, αλλά μεταφέρονται απευθείας στο λογαριασμό αποθεμάτων. Τα μερίσματα από μετοχές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Όλες οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές τους αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους, αυτά που κατέχονται προς εμπορία, αυτά που προσδιορίζονται από τη διοίκηση κατά την αρχική τους αναγνώριση ή αυτά που υποχρεωτικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Σε αυτή την ταξινόμηση περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), τα οποία αφορούν ορισμένα δάνεια και απαιτήσεις από εξαρτημένες εταιρίες προς την Εταιρεία που αναγνωρίζονται στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τα οποία οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν πληρούν τα κριτήρια του SPPI.

Αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου

Το επίπεδο χαρτοφυλακίου καθορίζεται στο ανώτατο επίπεδο συγκέντρωσης που αντικατοπτρίζει τον τρόπο που η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά του περιουσιακά στοιχεία και βασίζεται σε παρατηρήσιμους παράγοντες που περιλαμβάνουν τον τρόπο αξιολόγησης της απόδοσης του επιχειρηματικού μοντέλου και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου και τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου) και συγκεκριμένα, τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων.

Κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9, τα επιχειρηματικά μοντέλα καθορίστηκαν την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής βάσει των γεγονότων και περιστάσεων που ήταν σε ισχύ την 1 Ιανουαρίου 2018 και επαναξιολογούνται σε κάθε ημερομηνία αναφοράς.

Αξιολόγηση που αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν κατά πόσο οι ταμειακές ροές ανά περιουσιακό χρηματοοικονομικό στοιχείο αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου (αξιολόγηση SPPI). Για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI), η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνουν υπόψη όρους που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τις συμβατικές ταμειακές ροές, έτσι που να μην πληρούν την προϋπόθεση για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων και δεν θα συνάδουν με ταμειακές ροές μιας βασικής δανειακής σύμβασης. Επίσης, στις περιπτώσεις όπου οι συμβατικοί όροι ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου επιφέρουν την έκθεση σε κινδύνους ή μεταβλητότητα που δεν σχετίζονται με μια βασική δανειακή σύμβαση και ανεξαρτήτως του επιχειρησιακού μοντέλου, το σχετικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, εκτός από υποχρεώσεις που κρατούνται για εμπορία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων που αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα δεν επαναταξινόμει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση τους, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις όπου το Συγκρότημα αγοράζει, πωλεί ή διακόπτει μια επιχειρηματική μονάδα.

Απομείωση (λογιστική αρχή που ισχύει από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΠΧΑ 9)

Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECLs) αναγνωρίζεται για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων χωρίς μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα, αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, στις απαιτήσεις μίσθωσης, σε δανειακές δεσμεύσεις και χρηματοοικονομικές εγγυητικές.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπολογίζει το ECL βάσει σταθμισμένων προβλέψεων για τη μέτρηση των αναμενόμενων ελλειμμάτων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων κατά προσέγγιση προς το EIR όπως υπολογίστηκε κατά την αρχική αναγνώριση. Έλλειμμα ταμειακών ροών είναι η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που οφείλονται σύμφωνα με τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπραχθούν.

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECLs) που μπορεί να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης που είναι δυνατόν να επισυμβούν στους επόμενους 12 μήνες (12 month ECLs).

Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, απαιτείται απομείωση από όλα τα ενδεχόμενα γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (lifetime ECL).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ομαδοποιεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) σε Στάδιο 1, Στάδιο 2, Στάδιο 3 όπως περιγράφεται πιο κάτω:

Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 1 και αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) δώδεκα μηνών.

Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 2, όπου αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι πιστωτικώς απομειωμένα και για τα οποία αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με αντίστοιχη πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που παρουσιάζεται ως μείωση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για την χρήση αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες και μετρητά και καταθέσεις.

Για μετρητά και αντίστοιχα μετρητών και τραπεζικές καταθέσεις, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Λόγω της βραχυπρόθεσμης φύσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή λιγότερο από 12 μήνες), η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

Για τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη πληρούσαν το κριτήριο για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής τους (Στάδιο 2). Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν δύο σενάρια για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Απομείωση (λογιστική αρχή που ισχύει από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΠΧΑ 9) (συνέχεια)

Για την εκτίμηση της πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD), η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης. Το PD καθορίζεται με βάση την αξιολόγηση ενός αντισυμβαλλομένου με αναφορά στη σχέση μεταξύ της διαβάθμισης και του PD. Το LGD καθορίζεται βάσει του μέσου όρου των ιστορικών ποσοστών ανάκτησης για υποχρεώσεις από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρούν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αθέτηση και πιστωτικά απομειωμένο όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι 90 ημέρες ληξιπρόθεσμες.

Αποαναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διαγράφεται όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρεί τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά ανέλαβε συμβατική υποχρέωση για την πλήρη καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματά της επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή είτε (α) έχει μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού ή (β) δεν έχει ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού, αλλά έχει μεταβιβάσει τον έλεγχο του στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλη από τον ίδιο δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι της υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται ουσιαστικά, τέτοια ανταλλαγή ή τροποποίηση χειρίζεται ως διαγραφή της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας υποχρέωσης και η διαφορά στα σχετικά ποσά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφίσει τα ποσά που αναγνωρίστηκαν και προτίθεται είτε να προβεί σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξει το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Επενδύσεων (λογιστική αρχή που ίσχυε πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΛΠ 39)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ταξινομούσαν τις επενδύσεις τους στις ακόλουθες κατηγορίες:

- α) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων,
- β) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση.

Η ταξινόμηση των επενδύσεων εξαρτάται από τον σκοπό για τον οποίο αποκτήθηκε η επένδυση. Η Διεύθυνση αποφάσιζε την κατάλληλη ταξινόμηση των επενδύσεων κατά την αρχική αναγνώριση και επαναξιολογούσε αυτή την ταξινόμηση σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Επενδύσεις (λογιστική αρχή που ίσχυε πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΛΠ 39) (συνέχεια)

(α) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Αυτή η κατηγορία είχε δύο υποκατηγορίες:

- 1) χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία προς εμπορία και
- 2) αυτά που ορίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιλαμβάνεται σε αυτή την κατηγορία, αν αποκτήθηκε με κύριο σκοπό την πώληση στο προσεχές μέλλον ή αν ορίστηκε σε αυτή την κατηγορία από τη Διεύθυνση.

Οι επενδύσεις αυτές αναγνωρίζονται αρχικά στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την αναπροσαρμογή τους αυτή αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτει.

(β) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση

Διαθέσιμα προς πώληση χρηματοοικονομικά στοιχεία είναι εκείνα που αποκτώνται για ένα ακαθόριστο χρονικό διάστημα και μπορεί να εκποιηθούν για να καλύψουν ανάγκες ρευστότητας, μεταβολές σε επιτόκια, τιμές συναλλάγματος ή άλλες μεταβολές σε αξίες. Για διαθέσιμες προς πώληση επενδύσεις, τα κέρδη και οι ζημιές που προκύπτουν από μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται απευθείας στα λοιπά συνολικά έσοδα και παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια έως ότου οι επενδύσεις διατεθούν ή αποφασισθεί ότι πρέπει να απομειωθούν, χρόνος κατά τον οποίο τα προηγούμενα συσσωρευμένα κέρδη ή ζημιές που είχαν αναγνωρισθεί στα ίδια κεφάλαια θα περιληφθούν στα αποτελέσματα της περιόδου. Ζημιές απομείωσης αναγνωρισθείσες στα αποτελέσματα για συμμετοχικούς τίτλους που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμοι προς πώληση, δεν αναστρέφονται μεταγενέστερα μέσω των αποτελεσμάτων. Ζημιές απομείωσης αναγνωρισθείσες στα αποτελέσματα για ομόλογα που έχουν ταξινομηθεί ως διαθέσιμα προς πώληση, αναστρέφονται μεταγενέστερα εάν μια αύξηση στην εύλογη αξία της επένδυσης μπορεί αντικειμενικά να σχετίζεται με ένα γεγονός που συνέβη μετά την αναγνώριση της ζημιάς απομείωσης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά βασίζεται στη χρηματιστηριακή τιμή προσφοράς. Εάν η αγορά για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι ενεργή, η Διεύθυνση προσδιορίζει τη δίκαιη αξία, χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης. Οι μέθοδοι αποτίμησης περιλαμβάνουν τη χρήση πρόσφατων συναλλαγών που έγιναν σε καθαρά εμπορική βάση, αναφορά σε παρόμοιους τίτλους και μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών κάνοντας μέγιστη χρήση δεδομένων της αγοράς και ελάχιστη χρήση εσωτερικών δεδομένων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τις επενδύσεις έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί, και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν ουσιαστικά μεταφέρει σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (λογιστική αρχή που ίσχυε πριν από την 1 Ιανουαρίου 2018 - ΔΛΠ 39)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούσαν σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης κατά πόσον υπάρχει αντικειμενική ένδειξη ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μια ομάδα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, έχει υποστεί απομείωση στην αξία. Σε τέτοια περίπτωση, η απομείωση στην αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων περιλαμβανόταν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στην περίοδο που προκύπτει.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις σε τραπεζικούς λογαριασμούς που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες ή αποπληρωτέες εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται στις μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές αναγνωρίζονται αρχικά σε δίκαιη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν δεν είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού, η υποχρέωση αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτός και αν η πιθανότητα είναι απομακρυσμένη.

Αγορά ιδίων μετοχών

Οι ίδιες μετοχές παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος ως μείωση στο συμφέρον μετόχων. Δεν αναγνωρίζεται οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από την πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών που κατέχονται από την Εταιρεία και το μερίδιο των ιδίων μετοχών που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες. Το μερίδιο της Εταιρείας στις ίδιες μετοχές, που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, παρουσιάζεται ως μείωση στο συμφέρον μετόχων αντί να περιλαμβάνεται ως μέρος του ενεργητικού στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στη χρήση που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς:

- α) Επενδύσεις σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- β) Επενδύσεις στον Τομέα Ανάπτυξης Γης και Ακινήτων και
- γ) Επενδύσεις σε άλλα έργα.

Οι τομείς χωρίζονται με βάση την αναφορά πληροφοριών προς το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο είναι το αρμόδιο σώμα για τη λήψη όλων των αποφάσεων.

Εισοδήματα και έξοδα κατά τομέα

Τα εισοδήματα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με κάποιο τομέα δραστηριότητας λογίζονται στον τομέα αυτό.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περιληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

Ενεργητικό κατά τομέα

Τα υπόλοιπα ενεργητικού κατά τομέα περιλαμβάνουν όλα τα στοιχεία ενεργητικού που χρησιμοποιούνται σε ένα τομέα. Σε περίπτωση που κάποιο στοιχείο ενεργητικού χρησιμοποιείται σε περισσότερο από ένα τομέα, τότε κατανέμεται στους τομείς αυτούς με αναλογική βάση. Εισοδήματα και χρεώσεις μεταξύ τομέων γίνονται με βάση τη συνήθη εμπορική πρακτική.

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

Το Συγκρότημα ετοιμάζει επίσης ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα και διαχωρίζει τις δραστηριότητές του κατά περιοχές στις οποίες η οικονομική και πολιτική κατάσταση συνάδει.

(α) Ανάλυση των εισοδημάτων του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία των επενδύσεων

(β) Ανάλυση του μη κυκλοφορούντος παγίου ενεργητικού του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία του ενεργητικού του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα διεξάγει τις εργασίες του στους ακόλουθους γεωγραφικούς τομείς: Κύπρος, κράτη-μέλη της Ευρωζώνης, Ρουμανία και Βουλγαρία.

Συγκριτικές πληροφορίες

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί, για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση στο τρέχον έτος.

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις

3.1.1 Μεταβατική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	31 Δεκεμβρίου 2017 (ΔΛΠ 39 παρουσίαση) €	Επανατα- ξινόμηση και επιμέτρηση €	1 Ιανουαρίου 2018 (αναθεωρη- μένα με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9) €
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.508.866	-	1.508.866
Ακίνητα για επένδυση	31.335.267	-	31.335.267
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (ΔΛΠ39) / στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων (ΔΠΧΑ9)	291.469	-	291.469
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	11.066.713	(237.562)	10.829.151
Αναβαλλόμενη φορολογία	1.151.662	-	1.151.662
Αποθέματα	7.737.324	-	7.737.324
Άλλα εισπρακτέα ποσά	159.773	-	159.773
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514	-	61.517.514
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	1.222.815	(2.163)	1.220.652
Τραπεζικές καταθέσεις	5.483.890	(139.440)	5.344.450
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	175.823	-	175.823
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	121.651.116	(379.165)	121.271.951
Υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	2.636.268	192.340	2.828.608
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	641.854	-	641.854
Σύνολο υποχρεώσεων	3.278.122	192.340	3.470.462
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	140.000.000	-	140.000.000
Αποθεματικά	(21.627.006)	(571.505)	(22.198.511)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας	118.372.994	(571.505)	117.801.489
Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	121.651.116	(379.165)	121.271.951

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις (συνέχεια)

3.1.1 Μεταβατική Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	31 Δεκεμβρίου 2017 (ΔΛΠ 39 παρουσίαση)	Επανατα- ξινόμηση και επιμέτρηση	1 Ιανουαρίου 2018 (αναθεωρη- μένα με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9)
	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	86.468	-	86.468
Ακίνητα για επένδυση	2.762.000	-	2.762.000
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	10.972.872	-	10.972.872
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση (ΔΛΠ39) / στην εύλογη αξία μέσω των συνολικών εισοδημάτων (ΔΠΧΑ9)	291.469	-	291.469
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	400	-	400
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	11.066.713	(237.562)	10.829.151
Αναβαλλόμενη φορολογία	81.143	-	81.143
Άλλα εισπρακτέα ποσά	116.907	-	116.907
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	28.419.197	-	28.419.197
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514	-	61.517.514
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	1.001.616	(2.163)	999.453
Τραπεζικές καταθέσεις	5.131.476	(139.440)	4.992.036
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	162.495	-	162.495
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	121.610.270	(379.165)	121.231.105
Υποχρεώσεις			
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	2.636.268	192.340	2.828.608
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	539.175	-	539.175
Σύνολο υποχρεώσεων	3.175.443	192.340	3.367.783
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	140.000.000	-	140.000.000
Αποθεματικά	(21.565.173)	(571.505)	(22.136.678)
Ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας	118.434.827	(571.505)	117.863.322
Σύνολο υποχρεώσεων και ιδίων κεφαλαίων	121.610.270	(379.165)	121.231.105

Η ταξινόμηση και επιμέτρηση και οι απαιτήσεις απομείωσης του ΔΠΧΑ 9 εφαρμόστηκαν αναπροσαρμόζοντας τον αρχικό ισολογισμό κατά την ημερομηνία υιοθέτησης. Όπως επιτρέπεται από το ΔΠΧΑ 9, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν αναθεώρησαν συγκριτικές περιόδους. Η επίδραση από την ημερομηνία υιοθέτησης, 1 Ιανουαρίου 2018, αναγνωρίστηκε μέσω της κατάστασης μεταβολών στα ίδια κεφάλαια.

Δεν υπήρχαν τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων. Η λογιστική αξία αυτών των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων βάσει του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 είναι η ίδια.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις (συνέχεια)

3.1.2 Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων

Η κατηγορία επιμέτρησης και η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων βάσει του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018 συγκρίνονται ως ακολούθως:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	ΔΛΠ 39		ΔΠΧΑ 9	
	Κατηγορία επιμέτρησης	Λογιστική αξία €	Κατηγορία επιμέτρησης	Λογιστική αξία €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	Εύλογη αξία/ Διαθέσιμα προς πώληση	291.469	Εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	291.469
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	11.066.713	Αποσβεσμένο κόστος	10.829.151
Άλλα εισπρακτέα ποσά	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	159.773	Αποσβεσμένο κόστος	159.773
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514	Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	1.222.815	Αποσβεσμένο κόστος	1.220.652
Τραπεζικές καταθέσεις	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	5.483.890	Αποσβεσμένο κόστος	5.344.450
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	Αποσβεσμένο κόστος	2.636.268	Αποσβεσμένο κόστος	2.828.608
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	Αποσβεσμένο κόστος	641.854	Αποσβεσμένο κόστος	641.854

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις (συνέχεια)

3.1.2 Ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	ΔΛΠ 39		ΔΠΧΑ 9	
	Κατηγορία επιμέτρησης €	Λογιστική αξία €	Κατηγορία επιμέτρησης €	Λογιστική αξία €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	Εύλογη αξία/ Διαθέσιμα προς πώληση	291.469	Εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	291.469
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	11.066.713	Αποσβεσμένο κόστος	10.829.151
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	28.419.197	Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	28.419.197
Άλλα εισπρακτέα ποσά	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	116.907	Αποσβεσμένο κόστος	116.907
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514	Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	1.001.616	Αποσβεσμένο κόστος	999.453
Τραπεζικές καταθέσεις	Δάνεια και απαιτήσεις (αποσβεσμένο κόστος)	5.131.476	Αποσβεσμένο κόστος	4.992.036
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις				
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	Αποσβεσμένο κόστος	2.636.268	Αποσβεσμένο κόστος	2.828.608
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	Αποσβεσμένο κόστος	539.175	Αποσβεσμένο κόστος	539.175

3.1.3 Συμφιλίωση της λογιστικής αξίας των ποσών του ισολογισμού από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9

Με την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018, η Διεύθυνση της Εταιρείας αξιολόγησε τα επιχειρηματικά μοντέλα για την διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και τα χαρακτηριστικά των ταμειακών ροών για να προσδιορίσει την κατηγορία ταξινόμησης και επιμέτρησής τους. Με βάση τα αποτελέσματα της ταξινόμησης και κατηγορίας επιμέτρησής τους, η Εταιρεία και το Συγκρότημα προχώρησαν με την επιμέτρηση αυτών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση τις καινούργιες απαιτήσεις επιμέτρησης του ΔΠΧΑ 9.

Περισσότερες πληροφορίες για τις καινούργιες απαιτήσεις ταξινόμησης του ΔΠΧΑ 9 παρουσιάζονται στην Σημείωση 3.

Η συμφιλίωση της λογιστικής αξίας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων από την προηγούμενη κατηγορία επιμέτρησης με βάση το ΔΛΠ 39 στην καινούργια κατηγορία επιμέτρησης κατά τη μετάβαση στο ΔΠΧΑ 9 την 1 Ιανουαρίου 2018 παρουσιάζεται στον πιο κάτω πίνακα:

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις (συνέχεια)

3.1.3 Συμφιλίωση της λογιστικής αξίας των ποσών του ισολογισμού από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9 (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Σημ.	ΔΛΠ 39 Λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2017 €	Επανατα- ξινόμηση €	Επαναμετρήσεις- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	ΔΠΧΑ 9 Λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2018 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Σε αποσβεσμένο κόστος - ΔΠΧΑ 9					
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		11.086.713	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(237.562)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	10.829.151
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		1.222.815	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(2.163)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	1.220.652
Τραπεζικές καταθέσεις					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		5.483.890	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(139.440)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	5.344.450
Στην εύλογη αξία - ΔΠΧΑ 9					
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε					
εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών					
εισοδημάτων (ομόλογα)					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39	Β	291.469	-	-	-
Επαναταξινόμηση: Από διαθέσιμα προς πώληση		-	(291.469)	-	-
Επαναταξινόμηση: Στην εύλογη αξία μέσω των		-	291.469	-	291.469
λοιπών συνολικών εισοδημάτων (ομόλογα)		-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις					
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39	Γ	2.636.268	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	192.340	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	2.828.608

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

3. Περίληψη σημαντικών λογιστικών αρχών (συνέχεια)

3.1 Μεταβατικές γνωστοποιήσεις (συνέχεια)

3.1.3 Συμφιλίωση της λογιστικής αξίας των ποσών του ισολογισμού από το ΔΛΠ 39 στο ΔΠΧΑ 9 (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	Σημ.	ΔΛΠ 39 Λογιστική αξία 31 Δεκεμβρίου 2017 €	Επανατα- ξινόμηση €	Επαναμετρήσεις- αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές €	ΔΠΧΑ 9 Λογιστική αξία 1 Ιανουαρίου 2018 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία					
Σε αποσβεσμένο κόστος - ΔΠΧΑ 9					
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		11.066.713	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(237.562)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	10.829.151
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		1.001.616	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(2.163)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	999.453
Τραπεζικές καταθέσεις					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39		5.131.476	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	(139.440)	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	4.992.036
Στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - ΔΠΧΑ 9					
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39	A	28.419.197	-	-	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	28.419.197
Στην εύλογη αξία - ΔΠΧΑ 9					
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (ομόλογα)					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39	B	291.469	-	-	-
Επαναταξινόμηση: Από διαθέσιμα προς πώληση		-	(291.469)	-	-
Επαναταξινόμηση: Στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων (ομόλογα)		-	291.469	-	291.469
Χρηματοοικονομικές Υποχρεώσεις					
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών					
Λογιστική αξία - ΔΛΠ 39	Γ	2.636.268	-	-	-
Επαναμέτρηση: Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές		-	-	192.340	-
Λογιστική αξία - ΔΠΧΑ 9		-	-	-	2.828.608

A. Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες που επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος με βάση το ΔΛΠ 39, λογιστικής αξίας €28.419.197 στις 31 Δεκεμβρίου 2017, δεν πληρούσαν τα κριτήρια του SPPI, και ως αποτέλεσμα έχουν ταξινομηθεί στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων τη 1 Ιανουαρίου 2018 και επαναμετρήθηκαν στην εύλογη αξία χωρίς σημαντική αρχική επίδραση.

B. Την 1 Ιανουαρίου 2018, μετά την υιοθέτηση από το Συγκρότημα και την Εταιρεία του ΔΠΧΑ 9 που αντικατέστησε το ΔΛΠ 39, τα πιο πάνω ομόλογα ταξινομήθηκαν σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων βάσει του επιχειρησιακού μοντέλου του Συγκροτήματος όσον αφορά τη διαχείρισή τους και βάσει των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ρών τους.

Για την αποτίμηση των ομολόγων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 χρησιμοποιήθηκαν γενικά αποδεκτά μοντέλα αποτίμησης βασισμένα στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ρών χρησιμοποιώντας δημοσιοποιημένες τρέχουσες συναλλαγές της αγοράς και τιμές για παρόμοια μέσα. Χρησιμοποιήθηκε επίσης η παραδοχή ότι τα εν λόγω ομόλογα θα αποπληρωθούν στις 30 Μαΐου 2018, τελευταία ημερομηνία κατά την οποία ο εκδότης τους έχει το δικαίωμα εξαγοράς τους στην ονομαστική τους αξία. Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας των πιο πάνω ομολόγων κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3.

Στις 30 Μαΐου 2018, ο εκδότης των ομολόγων προχώρησε στην εξαγορά τους καταβάλλοντας στην Εταιρεία το ποσό των €300.000. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 το υπόλοιπο είναι €μηδέν.

Γ. Επιπρόσθετα από τις αναπροσαρμογές που περιγράφονται παραπάνω, κατά την υιοθέτηση του ΔΠΧΑ 9 την 1η Ιανουαρίου 2018, αναπροσαρμόστηκε επίσης, μέσω των αποθεματικών, η πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών. Η εν λόγω αναπροσαρμογή προέρχεται από αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε χρηματοπιστωτικά μέσα που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία και που έχουν λογιστικοποιηθεί στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Τα κύρια χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι τα τραπεζικά υπόλοιπα, οι επενδύσεις σε μετοχές και ομόλογα, τα εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες και οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Οι κύριες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις περιλαμβάνουν τις εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2018

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	142.227	-	89.911
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	30.989.211	-	30.786.881
Τραπεζικές καταθέσεις	-	11.357.697	-	11.283.932
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.047.673	28.563.747	11.047.673
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	31.399.803	-	31.399.803	-
	31.399.803	53.536.808	59.963.550	53.188.397

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	477.036	-	385.960
	-	477.036	-	385.960

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2017

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	134.893	-	91.828
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	1.222.815	-	1.001.616
Τραπεζικές καταθέσεις	-	5.483.890	-	5.131.476
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.066.713	-	39.485.910
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ενεργητικού διαθέσιμα προς πώληση	291.469	-	291.469	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	61.517.514	-	61.517.514	-
	61.808.983	17.908.111	61.808.983	45.710.830

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	527.293	-	449.505
	-	527.293	-	449.505

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τους εκθέτουν σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο, λειτουργικό κίνδυνο, κίνδυνο συμμόρφωσης, κίνδυνο από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου, νομικό κίνδυνο, κίνδυνο από την αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου και άλλους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχουν και τις γενικές δραστηριότητές τους.

Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος, ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προβαίνει σε μέτρα αντιστάθμισης κινδύνων. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείριση των κινδύνων εξηγείται πιο κάτω:

(i) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς απορρέει από τις διακυμάνσεις στην αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, εξαιτίας αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, στην Κύπρο και στο εξωτερικό, τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις, όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη σημείωση 4(γ) πιο κάτω.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κινδύνους που σχετίζονται με την επίδραση στα έσοδα, ροή μετρητών και οικονομική θέση από μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς. Η Διεύθυνση διαχειρίζεται τα εν λόγω χρηματοοικονομικά μέσα ώστε να υπάρχει μια ισοζυγισμένη κατανομή μεταξύ κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου και παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, η ανάλυση των τοκοφόρων χρηματοοικονομικών μέσων σε σχέση με τα επιτόκια ήταν:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22.885.539	16.591.079	22.791.774	16.072.508
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	31.003.730	1.354.456	58.321.061	29.170.314
	53.889.269	17.945.535	81.112.835	45.242.822

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες, και συγκεκριμένα οι τιμές συναλλάγματος, παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα		Αποτελέσματα	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	155.019	6.772	291.605	145.852

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	142.227	134.693	89.911	91.828
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	30.989.211	1.222.815	30.786.881	1.001.616
Τραπεζικές καταθέσεις	11.357.697	5.483.890	11.263.932	5.131.476
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο ΧΑΚ	11.252	297.798	11.252	297.798
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	11.047.673	11.066.713	39.611.420	39.485.910
	53.548.060	18.205.909	81.763.396	46.008.628

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017, δεν υπήρχαν σημαντικά χρηματοοικονομικά στοιχεία που ήταν σε καθυστέρηση και δεν ήταν απομειωμένα. Λεπτομερείς περιγραφές παρουσιάζονται στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Σε σχέση με τα μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα, υπάρχει αυξημένος κίνδυνος συγκέντρωσης (καταθέσεις πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος) με τρία χρηματοπιστωτικά ιδρύματα όπως παρουσιάζονται στη Σημείωση 26 (31 Δεκεμβρίου 2017 δεν υπήρχε).

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δε συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να υποχρεωθούν να πληρώσουν.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	477.036	477.036	477.036	-	-	-	-
	477.036	477.036	477.036	-	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2017

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	527.293	527.293	527.293	-	-	-	-
	527.293	527.293	527.293	-	-	-	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2018

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	385.960	385.960	385.960	-	-	-	-
	385.960	385.960	385.960	-	-	-	-

31 Δεκεμβρίου 2017

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	449.505	449.505	449.505	-	-	-	-
	449.505	449.505	449.505	-	-	-	-

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ν) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές και τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπόκεινται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από τις επενδύσεις σε ξένο νόμισμα στην Κύπρο και στο εξωτερικό.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Περιουσιακά στοιχεία 2018	2017	Περιουσιακά στοιχεία 2018	2017
	€	€	€	€
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	19.940	92.881	19.940	92.881
Ρουμάνικο Λέι	97.930	97.473	-	-
Βουλγάρικο Λέβια	6.364	2.403	-	-
	124.234	192.757	19.940	92.881

Ανάλυση ευαισθησίας

Η ενδυνάμωση του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων στις 31 Δεκεμβρίου κατά 5% θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση στα αποτελέσματα όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση αποδυνάμωσης του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα 2018	2017	Αποτελέσματα 2018	2017
	€	€	€	€
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	950	4.423	950	4.423
Ρουμάνικο Λέι	4.663	4.642	-	-
Βουλγάρικο Λέβια	303	114	-	-
	5.916	9.179	950	4.423

(vi) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν μεθόδους αυτοαξιολόγησης κινδύνων και δείκτες αναφοράς για να αντιμετωπίσουν τους λειτουργικούς κινδύνους. Επιπρόσθετα υπάρχουν διαδικασίες για έγκαιρη αναφορά των περιστατικών. Τα τμήματα εσωτερικού ελέγχου και συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μέσω ανεξάρτητων ελέγχων και με τακτικές αναφορές προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, διασφαλίζουν ότι το πλαίσιο διαχείρισης του λειτουργικού κινδύνου και οι λειτουργικές πολιτικές και διαδικασίες εφαρμόζονται αποτελεσματικά. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιδιώκουν να ενημερώνουν τους υπαλλήλους τους αναφορικά με τη διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου μέσω της συνεχούς εκπαίδευσης.

(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 από την εποπτεία που ασκείται από τον Λειτουργό Συμμόρφωσης και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(viii) Κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων

Ο κίνδυνος αυτός απορρέει από τις μετοχικές επενδύσεις/συμμετοχές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και είναι συνδυασμός πιστωτικού, αγοραίου και λειτουργικού κινδύνου, καθώς και κινδύνου ρευστότητας, συμμόρφωσης και απώλειας φήμης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες ανάλυσης, επιμέτρησης και ελέγχου του κινδύνου αυτού έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται.

(ix) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται τα κεφάλαιά τους ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως δρώσες οικονομικές μονάδες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους μέσω της βέλτιστης αναλογίας ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού. Η γενική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν έχει αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται την κεφαλαιακή τους δομή και προβαίνουν σε αναπροσαρμογές με βάση τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους. Το Συγκρότημα δεν έχει δανεισμό και το κεφάλαιο περιλαμβάνει εξ' ολοκλήρου μετοχικό κεφάλαιο. Για να διατηρήσουν ή να αναπροσαρμόσουν την κεφαλαιακή τους δομή, οι εταιρείες του Συγκροτήματος μπορεί να αναπροσαρμόσουν την πληρωμή μερίσματος, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους ή να προβούν σε έκδοση κεφαλαίου. Η Εταιρεία κατά το τρέχον και το προηγούμενο έτος δεν έχει πληρώσει μερίσματα, ούτε έχει προβεί σε έκδοση κεφαλαίου. Το κέρδος του έτους μεταφέρθηκε στα αποθεματικά για μείωση του αποθεματικού συσσωρευμένων ζημιών.

Οι πολιτικές, στόχοι και διαδικασίες της Εταιρείας δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

(x) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, 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 και το Συγκρότημα για να εκτελούν τις εργασίες τους.

(xi) Κίνδυνος από την αστάθεια στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Πέραν τούτου, η αβεβαιότητα που εξακολουθεί να επικρατεί στο τραπεζικό σύστημα της Κύπρου, μπορεί να επηρεάσει τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, στην Κύπρο και στο εξωτερικό, και με τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις, όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

(xii) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Έννοιες όπως η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία 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 και το Συγκρότημα.

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία επιμέτρησης. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι η τιμή προσφοράς. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζεται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Διεύθυνση χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών, αξία της επιχείρησης/ΚΠΦΤΑ και πρόσφατες τιμές έκδοσης από εταιρείες προς τρίτα μέρη και κάνει υπολογισμούς με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών (συνέχεια)

Η λογιστική αξία μετά την αφαίρεση υπολογιζόμενων πιστωτικών προσαρμογών για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (όπως εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες, τραπεζικές καταθέσεις και αντίστοιχα μετρητών) θεωρείται ότι προσεγγίζει τις δίκαιες αξίες τους. Λόγω της φύσης τους, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τις δίκαιες αξίες τους.

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν καταχωρηθεί, μετά την αρχική αναγνώριση, στην εύλογη αξία, ομαδοποιημένα σε επίπεδα 1 - 3 με βάση τον βαθμό στον οποίο η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί.

- Επίπεδο 1 μετρήσεις εύλογης αξίας βάσει τιμών χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- Επίπεδο 2 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που βασίζονται έμμεσα ή άμεσα σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.
- Επίπεδο 3 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 31 Δεκεμβρίου 2018

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	29.713.108	107.290	1.579.405	31.399.803
	29.713.108	107.290	1.579.405	31.399.803

31 Δεκεμβρίου 2017

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	27.227.145	32.919.571	1.370.798	61.517.514
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	-	291.469	291.469
	27.227.145	32.919.571	1.662.267	61.808.983

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31 Δεκεμβρίου 2018

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	29.713.108	107.290	30.143.152	59.963.550
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	28.563.747	28.563.747
	29.713.108	107.290	58.706.899	88.527.297

31 Δεκεμβρίου 2017

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	27.227.145	32.919.571	1.370.798	61.517.514
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	-	291.469	291.469
	27.227.145	32.919.571	1.662.267	61.808.983

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επιμετρούνται σε εύλογη αξία στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς. Στον πίνακα που ακολουθεί δίδονται πληροφορίες για τον τρόπο καθορισμού της εύλογης αξίας των κύριων περιουσιακών στοιχείων (συγκεκριμένα οι τεχνικές αποτίμησης και οι παράμετροι που χρησιμοποιήθηκαν):

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Εύλογη αξία στις		Επίπεδο εύλογης αξίας	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι αποτίμησης και σχέση με την εύλογη αξία
	2018/€	2017/€			
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρημασπίριο Αξιών Κύπρου & σε ξένα χρημασπίρια	29.713.108	27.227.145	Επίπεδο 1	Τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά	-
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	107.290	32.919.571	Επίπεδο 2	Ο υπολογισμός της αξίας των σύνθετων προϊόντων καθορίζεται με βάση τις εύλογες αξίες των επενδύσεων που περιλαμβάνονται στα συγκεκριμένα ταμεία (funds) κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.	-
Μετοχές σε ιδιωτικές εταιρείες	1.579.405	1.370.798	Επίπεδο 3	Για την αποτίμηση των μετοχών αυτών χρησιμοποιήθηκαν πρόσφατες τιμές έκδοσης από τις εταιρείες προς τρίτα μέρη.	Για τον καθορισμό της εύλογης αξίας ανά μετοχή της ιδιωτικής εταιρείας χρησιμοποιήθηκε η τιμή έκδοσης νέων μετοχών στην ιδιωτική εταιρεία προς νέους μετόχους.
Εταιρικά χρεόγραφα χρηματοπιστωτικού οργανισμού που περιλαμβάνονταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	-	291.469	Επίπεδο 3	Η τεχνική αποτίμησης ήταν αυτή των προ εξοφλημένων ταμειακών ροών. Τα έν λόγω εταιρικά χρεόγραφα έληξαν κατά το 2018.	Για το 2017, για τον καθορισμό των τόκων εισπρακτέων οι οποίοι ισούνται με το Euribor 3 μηνών + 2,8% χρησιμοποιήθηκε το κουπόνι κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Για τον καθορισμό της απόδοσης χρησιμοποιήθηκε η απόδοση κυπριακού κυβερνητικού ομολόγου (1,578%) που διαπραγματευόταν σε διεθνείς αγορές όπως αναπροσαρμόστηκε για την επιπρόσθετη απόδοση λόγω του πιστωτικού κινδύνου του εταιρικού ομολόγου, της μη ρευστής αγοράς και του δικαιώματος προαίρεσης (call option) της τράπεζας για εξαγορά του ομολόγου πριν την ημερομηνία λήξης του. Μια μικρή αύξηση στην τιμή του προεξοφλητικού επιτοκίου, θα είχε ως αποτέλεσμα μείωση στην εύλογη αξία των εταιρικών χρεογράφων.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία διατηρεί δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ύψους €28.563.747 τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο επίπεδο 3 και βασίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογισθεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

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

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επίπεδου 1 και Επίπεδου 2 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €4.473.060 (2017: €9.022.007). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3

Αν οι πρόσφατες τιμές έκδοσης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες ήταν κατά 20% χαμηλότερες, και ως εκ τούτου και η τιμή αποτίμησής τους, τότε το κέρδος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €315.881 (2017: €274.160) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €315.881 (2017: €274.160) ψηλότερο.

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών μέσων που κατατάχθηκαν στο Επίπεδο 3 παρουσιάζεται πιο κάτω:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση / στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων
	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2017	3.499.395	267.326	3.766.721
Μεταφορά σε Επίπεδο 1	(2.144.187)	-	(2.144.187)
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	24.143	24.143
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	15.590	-	15.590
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2018	1.370.798	291.469	1.662.267
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων	208.607	-	208.607
Μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	8.531	8.531
Πωλήσεις	-	(300.000)	(300.000)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2018	1.579.405	-	1.579.405

Η μεταφορά από το Επίπεδο 3 στο Επίπεδο 1 κατά τη διάρκεια του 2017 αντιπροσωπεύει την αξία μετοχών που κατείχε η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε εισηγμένους τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 31 Δεκεμβρίου 2017 για τους οποίους κατά το 2016 θεωρήθηκε ότι δεν υπήρχε ενεργή αγορά και ως εκ τούτου η εύλογη αξία τους υπολογίστηκε με βάση τη μέθοδο πολλαπλασιαστική "Αξία της επιχείρησης/ΚΠΦΤΑ". Η εύλογη αξία των μετοχών που συμπεριλήφθηκε στο Επίπεδο 1, μεταφέρθηκε κατά την ημερομηνία που κρίθηκε ότι προέκυψε αλλαγή των περιστάσεων και υπολογίστηκε με βάση τις τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά. Το μη πραγματοποιηθέν κέρδος που αναγνωρίστηκε μέσω των αποτελεσμάτων για τους εν λόγω τίτλους συμπεριλήφθηκε, κατά το προηγούμενο έτος, στο κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (Σημ. 6).

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

6. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Κατά τη διαδικασία της εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, οι οποίες περιγράφονται στη Σημείωση 3, το Διοικητικό Συμβούλιο έκανε τις ακόλουθες εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες έχουν σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις.

Εκτιμήσεις

Εύλογη αξία ακινήτων και καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

Η λογιστική αρχή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχέση με τα αποθέματα και τα ακίνητα που κατέχει τόσο για ίδια χρήση όσο και τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων και η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχους εκτιμητές χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για τις εκτιμήσεις τους στις 31 Δεκεμβρίου 2018, οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 16, 17 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δε διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης όπως περιγράφονται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ασκούν κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνουν υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.

Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) 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 του Συγκροτήματος είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 23 και 24.

Εκτίμηση φορολογικής επιβάρυνσης

Η φορολογία για το τρέχον έτος έχει υπολογιστεί βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και διαφόρων εκτιμήσεων κατά την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Ο τελικός προσδιορισμός της φορολογίας των εταιρειών του Συγκροτήματος συμφωνείται με τις φορολογικές αρχές σε μεταγενέστερο στάδιο. Πιθανή διαφορά μεταξύ της τελικής φορολογίας και της πρόνοιας στις οικονομικές καταστάσεις, θα επηρεάσει το έξοδο φορολογίας μελλοντικών περιόδων.

Εκτίμηση αναβαλλόμενης φορολογίας

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει απαιτήσεις για αναβαλλόμενη φορολογία στον βαθμό που είναι πιθανόν να υπάρχουν φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έναντι των οποίων να χρησιμοποιηθούν οι προσωρινές διαφορές. Ο καθορισμός του ποσού της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, απαιτεί την άσκηση κρίσης και βασίζεται στον χρονισμό και στο επίπεδο των μελλοντικών φορολογικών κερδών, σε συνάρτηση με μελλοντικές στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού. Αυτές οι μεταβλητές έχουν καθοριστεί με βάση σημαντικές παραδοχές της Διεύθυνσης και είναι εξ' ορισμού αβέβαιες. Είναι δυνατόν οι πραγματικές συνθήκες στο μέλλον να είναι διαφορετικές από τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 28.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

5. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Κρίσεις

Ταξινόμηση επενδύσεων

Η Εταιρεία ασκεί κρίση κατά την αξιολόγηση των συμβατικών χαρακτηριστικών καθώς και των ταμειακών ροών για το αν θεωρούνται στην ουσία χωρίς δικαίωμα αναγωγής, για τα δάνεια εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες για σκοπούς ταξινόμησης στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Νομικές αγωγές

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει μελετήσει τις δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και, αφού έλαβε υπόψη όλα τα δεδομένα και νομική συμβουλή, είναι της άποψης ότι δε θα προκύψει οποιαδήποτε επιπρόσθετη ζημιά από την έκβαση των εν λόγω νομικών υποθέσεων.

6. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018 €	2017 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	5.576.772	3.147.555
	5.576.772	3.147.555

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 24)	273.000	-
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	5.576.772	3.147.555
	5.849.772	3.147.555

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

7. Ανάλυση εισοδήματος από επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και από μερίσματα από εξαρτημένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018 €	2017 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	315.254	990.087
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων		
- Έσοδα από τόκους	3.728	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		
- Έσοδα από τόκους	-	7.527
	318.982	997.614
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	495.036	418.877
	814.018	1.416.491

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	316.304	1.018.275
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (δάνεια σε εξαρτημένες εταιρείες)		
- Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	34.011	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων		
- Έσοδα από τόκους	3.728	-
Χρηματοοικονομικά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		
- Έσοδα από τόκους	-	7.527
	354.043	1.025.802
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	495.036	418.877
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες:		
- Έσοδα από μερίσματα από εξαρτημένες εταιρείες	399.200	433.600
	1.248.279	1.878.279

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

8. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2018

	Επενδύσεις	Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	495.036	-	-	495.036
Έσοδα από τόκους	125.642	-	193.340	318.982
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση επενδύσεων	5.576.772	-	-	5.576.772
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων	-	1.086.648	-	1.086.648
Καθαρό συνολικό κέρδος	6.197.450	1.086.648	193.340	7.477.438
Χρηματοδοτικά έξοδα	(93.377)	(33.485)	(155)	(127.017)
(Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές) / αντιστροφή αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23 και 26)	(142.188)	-	22.105	(120.083)
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	413.656	413.656
Λειτουργικά έξοδα	(395.797)	(971.146)	(133.631)	(1.500.574)
Κέρδος πριν τη φορολογία	5.566.088	82.017	495.315	6.143.420
Σύνολο ενεργητικού	72.935.731	41.186.187	12.709.514	126.831.432
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	18.090	574.611	-	592.701

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2017

	Επενδύσεις	Τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	418.877	-	-	418.877
Έσοδα από τόκους	577.261	-	420.353	997.614
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση επενδύσεων	3.147.555	-	-	3.147.555
Κέρδος από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων	-	338.758	-	338.758
Καθαρό συνολικό κέρδος	4.143.693	338.758	420.353	4.902.804
Χρηματοδοτικά έξοδα	(12.920)	(4.502)	(11.678)	(29.100)
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(1.024.570)	(1.024.570)
Λειτουργικά έξοδα	(363.458)	(1.022.300)	(125.742)	(1.511.500)
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	3.767.315	(688.044)	(741.637)	2.337.634
Σύνολο ενεργητικού	67.917.040	41.125.928	12.608.148	121.651.116
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	8.074	265.030	-	273.104

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

9. Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2018	Κύπρος	Ευρωζώνη	Ρουμανία	Βουλγαρία	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Εισοδήματα / (ζημιές)	7.829.581	23.854	(102.297)	(273.700)	7.477.438
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	29.610.719	-	621.113	2.999.000	33.230.832
2017	Κύπρος	Ευρωζώνη	Ρουμανία	Βουλγαρία	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Εισοδήματα / (ζημιές)	4.059.184	1.637.431	(367.064)	(426.747)	4.902.804
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	28.976.010	-	685.388	3.182.735	32.844.133

10. Λειτουργικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Δικαιώματα προς Διαχειριστές Επενδύσεων	21.314	46.830	21.314	46.830
Αμοιβή νόμιμου ελεγκτή:				
- υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	31.654	29.750	22.372	20.468
- άλλες υπηρεσίες εξακρίβωσης	-	-	-	-
- υπηρεσίες φορολογικών συμβουλών	8.449	4.284	2.241	1.547
- λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	27.370	38.080	27.370	38.080
Αμοιβή άλλων ελεγκτών: - έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	6.400	6.400	-	-
Αμοιβή εσωτερικών ελεγκτών	10.710	10.710	10.710	10.710
Μισθοί και έξοδα προσωπικού περιλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου (Σημ. 15)	489.473	456.943	489.473	456.943
Αμοιβή μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	16.333	21.000	16.333	21.000
Δικαιώματα συνεδριάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	20.400	18.750	20.400	18.750
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	97.692	73.846	97.692	73.846
Άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου	21.723	19.894	21.723	19.894
Ασφάλειες	41.303	44.049	18.800	21.597
Εκτύπωση και αποστολή ετήσιας έκθεσης και έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	11.138	12.849	11.138	12.849
Ετήσια συνδρομή και άλλα έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	10.134	9.418	10.134	9.418
Έξοδα αποθετηρίου Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	43.565	43.565	43.565	43.565
Νομικά έξοδα	109.352	41.002	103.016	35.355
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	58.539	59.101	61.998	35.311
Έξοδα εκπλήσεων	35.098	48.451	2.023	1.964
Ενοίκια	4.288	4.517	55.897	54.054
Επαγγελματικές εισφορές	18.333	21.383	15.183	18.233
Εισφορές και δωρεές	9.400	18.530	9.400	18.530
Ταξίδια εξωτερικού	18.413	10.913	18.413	10.913
Έξοδα ανακοινώσεων και προβολής	33.083	31.490	33.083	31.490
Ηλεκτρισμός και νερό	9.296	12.777	7.696	9.050
Ταξιδιωτικά εσωτερικού	2.748	1.973	2.748	1.973
Τηλεφωνικά και ταχυδρομικά	8.726	9.877	8.726	9.877
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	2.586	6.033	2.586	6.033
Έξοδα παραστάσεων	26.259	14.004	26.259	14.004
Επιδιορθώσεις	110.643	132.571	28.960	33.229
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.16)	90.742	92.138	38.897	45.852
Διάφοροι φόροι	53.644	48.312	6.235	5.946
Άλλα διοικητικά έξοδα	46.512	122.060	26.700	45.377
Διαγραφή εισπρακτέου ποσού (Σημ.22)	5.254	-	5.254	-
	1.500.574	1.511.500	1.266.239	1.172.688

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

11. Κέρδος / (ζημιά) από πώληση, επανεκτίμηση και εκμετάλλευση γης και ακινήτων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Κέρδος / (ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 17)	149.229	(361.741)	(25.000)	25.000
Μείωση αξίας αποθεμάτων (Σημ. 21)	(257.755)	(433.508)	-	-
Ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 17)	(26.000)	-	(26.000)	-
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων - αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων έτων (Σημ.16)	61.510	90.297	-	-
Προμήθειες για πώληση και ενοίκιαση επενδύσεων σε ακίνητα	-	(646)	-	-
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 17)	1.159.664	1.044.356	58.800	47.200
	1.086.648	338.758	7.800	72.200

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα και η Εταιρεία αντιπροσωπεύουν ενοίκια από την ενοίκιαση ακινήτων για επένδυση και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις.

12. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Τόκοι φορολογίας	42	11.582	-	10.338
Τόκοι και έξοδα τραπεζών	124.142	2.941	122.905	1.848
Συναλλαγματικές διαφορές	2.833	14.577	1.924	11.996
	127.017	29.100	124.829	24.182

13. Φορολογία

Η φορολογία για τη χρήση αποτελείται από τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος για τη χρήση	25	66.268	3	28.753
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	(530)	(287.050)	-	(276.289)
Έκτακτη αμυντική εισφορά για τη χρήση	36.195	36.231	10.776	11.094
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 28)	125.689	590.785	81.143	30.736
Χρέωση / (πίσωση) φορολογίας	161.379	406.234	91.922	(205.706)

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

13. Φορολογία (συνέχεια)

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας / του Συγκροτήματος πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	6.143.420	2.337.634	5.757.356	1.983.594
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%, 10% και 3% (2017: 12,5%, 10% και 3%)	838.420	254.060	719.669	247.949
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	2.353.991	1.530.984	2.228.633	1.307.684
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(3.086.718)	(1.134.950)	(2.926.417)	(1.489.689)
Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	(530)	(287.050)	-	(276.289)
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	36.195	36.231	10.776	11.094
Άλλες επιδράσεις	20.021	6.959	59.261	(6.455)
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	161.379	406.234	91.922	(205.706)

Φορολογικοί συντελεστές

Οι Κυπριακές εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος θα μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Οι Βουλγάρικες και Ρουμάνικες εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 10% και 3% αντίστοιχα στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Το Συγκρότημα δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών και να τις συμψηφίζει με κέρδη άλλων Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος. Για φορολογικούς σκοπούς, μέλη του ίδιου Συγκροτήματος θεωρούνται Κυπριακές εταιρείες στις οποίες η ιθύνουσα εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα πέραν του 75% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου.

14. Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το κέρδος για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της ιθύνουσας εταιρείας με τον μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Κέρδος για τη χρήση	5.982.041	1.931.400	5.665.434	2.189.300
Συνολικά έσοδα για τη χρήση	5.990.572	1.955.543	5.673.965	2.213.443
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Βασικό κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	2,99	0,97	2,83	1,09
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	3,00	0,98	2,84	1,11

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

14. Κέρδος ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

Το καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου	123.768.481	118.372.994	123.513.707	118.434.827
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες στις 31 Δεκεμβρίου	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σεντ)	61,88	59,19	61,76	59,22

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

15. Έξοδα προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Μισθοί	369.644	350.372
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας (Σημ. 36)	36.965	35.037
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	82.864	71.534
	489.473	456.943

Ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολούσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ήταν 8 (2017: 8), συμπεριλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

16. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Εγκαταστάσεις και μηχανήματα €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος ή εκτίμηση						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	1.250.828	276.214	276.938	29.771	68.600	1.902.351
Προσθήκες	564	21.056	3.658	31.064	-	56.342
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	61.464	-	-	-	-	61.464
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	1.312.856	297.270	280.596	60.835	68.600	2.020.157
Προσθήκες	9.680	3.758	22.743	-	-	36.181
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	29.660	-	-	-	-	29.660
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	1.352.096	301.028	303.339	60.835	68.600	2.085.898
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	-	178.227	233.243	46	36.470	447.986
Αποσβέσεις χρήσης	28.833	24.093	22.128	3.364	13.720	92.138
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	(28.833)	-	-	-	-	(28.833)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	-	202.320	255.371	3.410	50.190	511.291
Αποσβέσεις χρήσης	31.950	24.295	15.509	5.578	13.410	90.742
Αναπροσαρμογή δίκαιης αξίας	(31.950)	-	-	-	-	(31.950)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	-	226.615	270.880	8.988	63.600	570.083
Καθαρή λογιστική αξία						
31 Δεκεμβρίου 2018	1.352.096	74.413	32.459	51.847	5.000	1.515.815
31 Δεκεμβρίου 2017	1.312.856	94.950	25.225	57.425	18.410	1.508.866

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	142.170	274.305	68.600	485.075
Προσθήκες	11.926	3.658	-	15.584
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	154.096	277.963	68.600	500.659
Προσθήκες	3.758	22.743	-	26.501
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	157.854	300.706	68.600	527.160
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2017	101.262	230.607	36.470	368.339
Αποσβέσεις χρήσης	10.004	22.128	13.720	45.852
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2018	111.266	252.735	50.190	414.191
Αποσβέσεις χρήσης	9.978	15.509	13.410	38.897
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	121.244	268.244	63.600	453.088
Καθαρή λογιστική αξία				
31 Δεκεμβρίου 2018	36.610	32.462	5.000	74.072
31 Δεκεμβρίου 2017	42.830	25.228	18.410	86.468

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

16. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία στην επαρχία Λευκωσίας, τα οποία κατέχει η εταιρεία Demetra Tower Limited, και επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Σημαντικό μη παρατηρήσιμο δεδομένο που χρησιμοποιήθηκε κατά τις εκτιμήσεις αποτελεί η τιμή ανα τετραγωνικό μέτρο που καθορίστηκε στις €3.150 (2017: €3.000).
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της επένδυσης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων, χρησιμοποιώντας ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% (2017: 4,5%).

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση. Η αξία που αναλογεί για τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία σε σχέση με τους ορόφους που ενοικιάζονται σε τρίτους υπολογίστηκε με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου και με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια για τα εν λόγω γραφεία.

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας της γης και κτιρίων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2018	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.352.096	1.352.096
Σύνολο	-	-	1.352.096	1.352.096

31 Δεκεμβρίου 2017	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.312.856	1.312.856
Σύνολο	-	-	1.312.856	1.312.856

Από την επανεκτίμηση προέκυψε πλεόνασμα ύψους €61.510 (2017: €90.297) (Σημ. 11) το οποίο αποτελεί αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων έτων και περιλήφθηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

16. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Η γη και τα κτίρια, με βάση το ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις στις 31 Δεκεμβρίου θα ήταν:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018	2017
	€	€
Κόστος	1.795.552	1.785.872
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(363.684)	(319.982)
	1.431.868	1.465.890

Κατά τη διάρκεια των ετών 2018 και 2017, το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν πραγματοποίησαν οποιεσδήποτε πωλήσεις εμπράγματος πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Τα εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

17. Ακίνητα για επένδυση

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	31.335.267	31.480.246	2.762.000	2.737.000
Προσθήκες	556.521	216.762	-	-
Πωλήσεις	(326.000)	-	(326.000)	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (Σημ. 11)	149.229	(361.741)	(25.000)	25.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.715.017	31.335.267	2.411.000	2.762.000

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Κατά τη διάρκεια του έτους η Εταιρεία πώλησε οικόπεδα στην Κύπρο για το ποσό των €300.000. Από τη συγκεκριμένη πώληση αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €26.000 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2018 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν κυρίως συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της επένδυσης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοίκιασης παρόμοιων ακινήτων.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2018	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.715.017	31.715.017
Σύνολο	-	-	31.715.017	31.715.017

31 Δεκεμβρίου 2017	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.335.267	31.335.267
Σύνολο	-	-	31.335.267	31.335.267

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνολογία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων τόσο στην Κύπρο, όσο και στη Ρουμανία και στη Βουλγαρία. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Επιπρόσθετες πληροφορίες και γνωστοποιήσεις σχετικά με την εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση παρατίθενται πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018 €	2017 €	2018 €	2017 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	23.987.904	22.745.143	1.734.000	1.695.000
Οικόπεδα στην:				
-Κύπρο	4.107.000	4.722.000	677.000	1.067.000
-Βουλγαρία	2.999.000	3.182.736	-	-
-Ρουμανία	621.113	685.388	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.715.017	31.335.267	2.411.000	2.762.000

Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που εξηγήθηκαν πιο πάνω. Για την εκτίμηση της αξίας των γραφείων και των άλλων εμπορικών ακινήτων χρησιμοποιήθηκε τόσο η συγκριτική μέθοδος, όσο και η μέθοδος της επένδυσης (κεφαλαιοποίησης), βάσει των αναμενόμενων εισπρακτέων ενοικίων.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράττονταν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5%-6% (2017: 4,5% - 7,5%). Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που θα μπορούσε να αποκομίσει το Συγκρότημα με βάση ενοίκια παρόμοιων ακινήτων. Επιπλέον λήφθηκε υπόψη το ύψος του ετήσιου ενοικίου σε σχέση με το λογικό ενοίκιο (ώστε να καθοριστεί το ρίσκο της εκκένωσης του ακινήτου), η ποιότητα του ενοικιαστή και η ελκυστικότητα της περιοχής. Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της συγκριτικής μεθόδου χρησιμοποιήθηκαν εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

17. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για τη μέθοδο επιμέτρησης και για τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους παρατίθενται πιο κάτω:

2018	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2018 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανα τ.μ (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Είδος και χώρα				
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	23.987.904	Μέθοδος κεφαλοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.179 – 2.450	4,5%-6% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	4.107.000	Συγκριτική μέθοδος	19 - 400	Δ/Ε
Βουλγαρία	2.999.000	Συγκριτική μέθοδος	8 - 14	Δ/Ε
Ρουμανία	621.113	Συγκριτική μέθοδος	1 - 9	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2018	31.715.017			
2017	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2017 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
Είδος και χώρα		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανα τ.μ (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	22.745.143	Μέθοδος κεφαλοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.179 - 2.374	4,5%-7,5% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	4.722.000	Συγκριτική μέθοδος	22 - 401	Δ/Ε
Βουλγαρία	3.182.736	Συγκριτική μέθοδος	8 - 15	Δ/Ε
Ρουμανία	685.388	Συγκριτική μέθοδος	1 - 10	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2017	31.335.267			

Ανάλυση ευαισθησίας

Οποιαδήποτε αύξηση / μείωση στις εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο (για τα ακίνητα που εκτιμήθηκαν βάσει της συγκριτικής μεθόδου) ή οποιοσδήποτε αυξήσεις/μειώσεις των μισθώσεων ή της αναμενόμενης απόδοσής τους (για ακίνητα που εκτιμήθηκαν με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια) θα διαφοροποιούσε την εύλογη αξία.

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα από τις επενδύσεις σε ακίνητα, το σύνολο των οποίων τελεί υπό καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται σε €1.159.664 (2017: €1.044.356). Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρεία ανέρχονται σε €58.800 (2017: €47.200) (Σημ. 11). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν επιδιορθώσεις και ασφάλειες κτιρίων, προμήθειες και διαφημίσεις και ανέρχονται σε €108.862 (2017: €129.224). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και δεν χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν ασφάλειες κτιρίων και ανέρχονται σε €831 (2017: €1.315).

Τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

18. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	10.972.872	11.904.872
Απομείωση	(251.000)	(932.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	10.721.872	10.972.872

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

18. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2018, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να αναγνωρίσει απομείωση επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες ύψους €251.000 (2017: €932.000) λόγω των ζημιών που προήλθαν από τον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων τα τελευταία έτη και της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών. Το συνολικό συσσωρευμένο ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε €46.865.952 (2017: €46.614.952). Για τον καθορισμό της συσσωρευμένης απομείωσης επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Οι εξαρτημένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο
Demetra Overseas Investments Limited	Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	100%	-
Demetra Real Estate Investments Limited	Επενδύσεις σε ανάπτυξη και εκμετάλλευση γης και ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	100%	-
Demetra Energy Investments Limited	Αδρανής	Κύπρος	100%	-
Demetra Bulgaria Limited	Επενδύσεις σε ανάπτυξη γης και ακινήτων στη Βουλγαρία	Βουλγαρία	-	100%
Demetra Investment Public SRL	Επενδύσεις σε ανάπτυξη γης και ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Realty Developments SRL	Επενδύσεις σε ανάπτυξη γης και ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Golf Investments Limited	Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θερέτρων Γκολφ	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower Limited	Επενδύσεις και εκμετάλλευση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower (Limassol) Limited	Επενδύσεις και εκμετάλλευση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Iphigenias Tower Limited	Επενδύσεις και εκμετάλλευση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Aniben Enterprises Limited	Επενδύσεις και εκμετάλλευση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Crystal Sea Maritime Ltd	Αδρανής	Κύπρος	-	100%
Cooper Security Services Public Limited	Αδρανής	Κύπρος	50,72%	-

Η εξαρτημένη εταιρεία Cooper Security Services Public Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, βρίσκεται σε διαδικασία εκούσιας εκκαθάρισης.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που ήταν αδρανείς χωρίς καθόλου δραστηριότητες, δεν είχαν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017.

Πληροφορίες για τη σύνθεση του Συγκροτήματος κατά το έτος της χρήσης είναι ως ακολούθως:

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ'ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2018	31/12/2017
Επενδύσεις σε ανάπτυξη γης και ακινήτων	Ρουμανία	2	2
Επενδύσεις σε ανάπτυξη γης και ακινήτων	Βουλγαρία	1	1
Επενδύσεις και εκμετάλλευση ακινήτων	Κύπρος	5	5
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	1	1
Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θερέτρων Γκολφ	Κύπρος	1	1
Αδρανής	Κύπρος	2	2
		12	12
Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός μη εξ'ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2018	31/12/2017
Αδρανής	Κύπρος	1	1

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

19. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	-	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	400	400
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - τιμή κτήσης	400	400

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €413.856 (2017: πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς €1.024.570). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.414.951 (2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μερίσμα ύψους €118.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2017. Κατά το τρέχον έτος δεν διανεμήθηκε μερίσμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία (2017: €20.800).

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2018 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2017 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Verendrya Ventures Limited	Ανάπτυξη έργων για ανέγερση μονάδων αφαλάτωσης	Κύπρος	40%	-	40%	-

Verendrya Ventures Limited

Η Εταιρεία, μέσω της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Limited, προχώρησε το 2010 στην υπογραφή συνεργασίας με τη Logicom Public Limited (η οποία κατέχει το 60% της Verendrya Ventures Ltd) για το έργο κατασκευής της μονάδας αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και τη διαχείριση της μονάδας για τα επόμενα 20 χρόνια. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η πιο πάνω εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Netcom Limited η οποία συμμετέχει με ποσοστό 50% σε κοινοπραξία μαζί με την Ισραηλινή εταιρεία Mekorot Development and Enterprise Ltd για κατασκευή και διαχείριση της μονάδας αφαλάτωσης στην Επισκοπή, στη βάση σχετικής συμφωνίας με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων της Κύπρου. Η μονάδα στην Επισκοπή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2012, όμως βρισκόταν σε στάση αναμονής από την 1 Ιουλίου 2012 μέχρι τις 27 Απριλίου 2014. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Απρίλιο του 2014.

Επιπρόσθετη συμφωνία μεταξύ της πιο πάνω κοινοπραξίας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων υπογράφηκε το 2012 για την ανακαίνιση και λειτουργία μονάδας αφαλάτωσης στη Λάρνακα. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Ιούλιο του 2015. Σε σχέση με την επένδυση στη μονάδα αφαλάτωσης στη Λάρνακα, υπάρχουν εκατέρωθεν αξιώσεις (υπέρ και εναντίον) μεταξύ της εταιρείας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Η Διεύθυνση της εταιρείας της πιο πάνω μονάδας έχει ετοιμάσει τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, σύμφωνα με τη νομική γνώματευση η οποία σχετίζεται με την εγκυρότητα των αξιώσεων υπέρ και κατά της εταιρείας, και σύμφωνα με τη γνώμη των ειδικών συμβούλων σχετικά με το ύψος της αποζημίωσης που αναμένεται να λάβει η εταιρεία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 37 "Πρόβλεψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία", Παράγραφος 92, δεν γνωστοποιούνται περαιτέρω πληροφορίες οι οποίες ενδέχεται να προδικάσουν τη θέση των πιο πάνω εταιρειών σε διαμάχη με άλλα μέρη.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

19. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η συνδεδεμένη εταιρεία και κατ' επέκταση το Συγκρότημα και η Εταιρεία δε θα υποστούν επιπλέον ζημιά από την τελική έκβαση των αξιώσεων που αναφέρονται πιο πάνω.

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης):

Verendrya Ventures Limited

	2018 €	2017 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	373.186	12.417
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	22.000.622	21.129.431
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	22.373.808	21.141.848
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(307.891)	(372.519)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(28.103.293)	(27.359.997)
Συνολικές υποχρεώσεις	(28.411.184)	(27.732.516)
Καθαρές υποχρεώσεις	(6.037.376)	(6.590.668)
	2018 €	2017 €
Εισοδήματα	-	-
Καθαρό κέρδος/ (καθαρή ζημιά) για τη χρήση	1.034.141	(2.561.425)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	1.034.141	(2.561.425)
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-	20.800
Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Verendrya Ventures Limited στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις:	2018 €	2017 €
Καθαρές υποχρεώσεις της συνδεδεμένης εταιρείας	(6.037.376)	(6.590.668)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Πρόνοια για ζημιές συνδεδεμένης εταιρείας	(2.414.951)	(2.636.268)
	2018 €	2017 €
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	1.034.141	(2.561.425)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Αντιστροφή πρόνοιας / (πρόνοια) για ζημιές συνδεδεμένης εταιρείας	413.656	(1.024.570)

Η συνολική συσσωρευμένη ζημιά που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Ltd ύψους €2.414.951 (2017: €2.636.268) έχει αναγνωριστεί ως πρόνοια και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

20. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση / σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Εταιρικά ομόλογα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	-	291.469
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	291.469

Την 1 Ιανουαρίου 2018, μετά την υιοθέτηση από το Συγκρότημα του ΔΠΧΑ 9 που αντικατέστησε το ΔΛΠ 39, τα πιο πάνω ομόλογα ταξινομήθηκαν σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων βάσει του επιχειρησιακού μοντέλου του Συγκροτήματος όσον αφορά τη διαχείρισή τους και βάσει των χαρακτηριστικών των συμβατικών ταμειακών ροών τους.

Για την αποτίμηση των ομολόγων στις 31 Δεκεμβρίου 2017 χρησιμοποιήθηκαν γενικά αποδεκτά μοντέλα αποτίμησης βασισμένα στην ανάλυση προεξοφλημένων ταμειακών ροών χρησιμοποιώντας δημοσιοποιημένες τρέχουσες συναλλαγές της αγοράς και τιμές για παρόμοια μέσα. Χρησιμοποιήθηκε επίσης η παραδοχή ότι τα εν λόγω ομόλογα θα αποπληρωθούν στις 30 Μαΐου 2018, τελευταία ημερομηνία κατά την οποία ο εκδότης τους έχει το δικαίωμα εξαγοράς τους στην ονομαστική τους αξία. Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας των πιο πάνω ομολόγων κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3.

Στις 30 Μαΐου 2018, ο εκδότης των ομολόγων προχώρησε στην εξαγορά τους καταβάλλοντας στην Εταιρεία το ποσό των €300.000.

Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων κέρδος ύψους €8.531 (2017: €24.143).

21. Αποθέματα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018	2017
	€	€
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	7.526.324	7.737.324

Κατά τη διάρκεια του 2018 και 2017, το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή αγόρασε οποιαδήποτε ακίνητα. Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €46.755 (2017: μηδέν).

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €896.324 (2017: €1.025.324), δεν έχει μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα αφού δεν έχουν ακόμη εκδοθεί οι εν λόγω τίτλοι ιδιοκτησίας. Ωστόσο έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο κτηματολόγιο. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Κατά τη διάρκεια του 2018, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά για τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων ύψους €257.755 (2017: €433.508) (Σημ. 11).

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

	2018	2017
	€	€
Ακίνητα στην Κύπρο	896.324	1.025.324
Οικόπεδα στη:		
-Βουλγαρία	712.000	802.000
-Ρουμανία	5.918.000	5.910.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	7.526.324	7.737.324

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 31 Δεκεμβρίου 2017.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

22. Άλλα εισπρακτέα ποσά

Τα άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές εντός ενός έτους	179.172	159.773	116.655	116.907
	179.172	159.773	116.655	116.907

Τα πιο πάνω ποσά παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €204.386 (2017: €197.651) για το Συγκρότημα και ύψους €171.761 (2017: €165.046) για την Εταιρεία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω.

Κατά τη διάρκεια του 2018, διαγράφηκε εισπρακτέο ποσό ύψους €5.254, μετά από συμφωνία διακανονισμού που έγινε με τον οφειλέτη. Το εν λόγω ποσό έχει διαγραφεί και αναγνωριστεί στα αποτελέσματα του έτους.

Κατά τη διάρκεια του 2017, αντιστράφηκε πρόβλεψη ύψους €1.592.262 που είχε γίνει σε προηγούμενες περιόδους σε σχέση με μερίσματα εισπρακτέα, μετά από συμφωνία διακανονισμού που έγινε με τον οφειλέτη. Το εν λόγω υπόλοιπο έχει διαγραφεί με αντιστροφή της πρόβλεψης, χωρίς επίδραση στα αποτελέσματα του έτους 2017.

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

Κίνηση πρόνοιας για επισφαλείς χρεώστες:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	197.651	1.810.556	165.046	1.777.951
Αντιστροφή πρόβλεψης για επισφαλείς χρεώστες	-	(1.592.262)	-	(1.592.262)
Συναλλαγματικές διαφορές	6.715	(20.643)	6.715	(20.643)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	204.366	197.651	171.761	165.046

Δεν υπάρχουν εξασφαλίσεις για τα άλλα εισπρακτέα για το Συγκρότημα και την Εταιρεία για το 2018 και το 2017.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

23. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018	2017
	€	€
Μικτά εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους	11.263.130	11.066.713
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(215.457)	-
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους (Σημ. 24 και 31)	11.047.673	11.066.713

Η Εταιρεία παραχώρησε δανειακές διευκολύνσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €10.360.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και στη Λάρνακα. Το συνολικό ποσό που ζητήθηκε και παραχωρήθηκε μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2018 ανέρχεται σε €10.256.800 (2017: €10.138.000). Κατά τη διάρκεια του 2018 χρεώθηκαν τόκοι ύψους €193.340 (2017: €420.353) επί των πιο πάνω δανείων και συμπεριλαμβάνονται στα έσοδα από τόκους (Σημ. 7). Τα δάνεια είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 1,75% ετησίως (2017: 4% ετησίως). Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η Εταιρεία διαβεβαίωσε τη συνδεδεμένη εταιρεία ότι δεν θα ζητήσει αποπληρωμή των δανείων τους επόμενους δώδεκα μήνες. Ως εκ τούτου, τα δάνεια έχουν ταξινομηθεί ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Η αποπληρωμή των πιο πάνω δανείων εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς τις συνδεδεμένες εταιρείες της Verendrya Ventures Ltd, σε σχέση με τα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα (Σημ. 19). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκτιμά ότι η Κυπριακή οικονομία ακολουθεί θετική πορεία και ως εκ τούτου η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα πιο πάνω έργα.

Το δάνειο στη συνδεδεμένη εταιρεία έχει κατηγοριοποιηθεί σε Στάδιο 2 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

	€
1 Ιανουαρίου 2018	(237.562)
Μεταβολή (Σημ. 8)	22.105
31 Δεκεμβρίου 2018	(215.457)

Οι ταμειακές ροές που χρησιμοποιήθηκαν στο μοντέλο έχουν προσδιοριστεί με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές από τα έργα αφαλάτωσης στη Λάρνακα και στη Λεμεσό.

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στη μείωση κατά ένα έτος στην αναμενόμενη ημερομηνία τελικής αποπληρωμής του δανείου από τη συνδεδεμένη εταιρεία. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2018.

Η εύλογη αξία των εισπρακτέων από τη συνδεδεμένη εταιρεία προσεγγίζει τη λογιστική αξία.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 31)	28.563.747	28.419.197
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 31)	11.047.673	11.066.713
	39.611.420	39.485.910

Τα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 0% - 2% (2017: 0% - 2%) ετησίως. Οι συνολικές δανειακές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν από την Εταιρεία ανέρχονται σε €43.834.723 (2017: €43.045.823). Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες δόθηκαν με σκοπό την απόκτηση των περιουσιακών τους στοιχείων που είναι κυρίως ακίνητα για επένδυση και αποθέματα.

Τα δάνεια προς τη συνδεδεμένη εταιρεία (Verendrya Ventures Limited) δόθηκαν με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 23 πιο πάνω.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2018 αναγνωρίστηκαν, στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €34.011 (2017: €34.032) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις εξαρτημένες εταιρείες και, στα έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €193.340 (2017: €420.353) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις συνδεδεμένες εταιρείες.

Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες που επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος με βάση το ΔΛΠ 39, λογιστικής αξίας €28.419.197 στις 31 Δεκεμβρίου 2017, δεν πληρούσαν τα κριτήρια του SPPI, και ως αποτέλεσμα έχουν ταξινομηθεί στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων την 1^η Ιανουαρίου 2018 και επαναμετρήθηκαν στην εύλογη αξία χωρίς σημαντική αρχική επίδραση. Η Εταιρεία δεν όρισε οικειοθελώς δάνεια που προηγουμένως επιμετρούνταν σε αποσβεσμένο κόστος ως περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 και βασίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογιστεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε κέρδος, στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της θύνουσας, από την αλλαγή στην εύλογη αξία των δανείων από εξαρτημένες ύψους €273.000 (Σημ. 6).

Κατά το προηγούμενο έτος, τα ποσά που οφείλονταν από εξαρτημένες εταιρείες παρουσιάζονταν μετά την αφαίρεση της πρόβλεψης για επισφαλή ποσά που στις 31 Δεκεμβρίου 2017 ανερχόταν σε €1.538.854 (για το έτος 2017 αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης ύψους €7.985).

Για τον καθορισμό της εύλογης αξίας (και πρόβλεψης για επισφαλή ποσά για το 2017) λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά των εξαρτημένων εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία τα οποία παρουσιάζονται σε εύλογη αξία στις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις τους.

25. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (εξαιρουμένων των εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες – Σημ. 24)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	61.517.514	33.590.741
Προσθήκες	3.257.256	25.000.000
Πωλήσεις	(38.951.739)	(220.782)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	5.576.772	3.147.555
Στις 31 Δεκεμβρίου	31.399.803	61.517.514

Στις 5 Ιανουαρίου 2018, η Εταιρεία αποδέχτηκε τη δημόσια πρόταση της A&P (Andreou & Paraskevaides) Enterprises Public Company Limited για μεταβίβαση των 18.500.000 μετοχών που κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2017 με αντάλλαγμα ίσο με την προτεινόμενη αντιπαροχή των €0,155 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.682.500 (€0,145 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €185.000 στα αποτελέσματα του έτους.

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

Στις 19 Οκτωβρίου 2018, η Εταιρεία προχώρησε στην πώληση των 15.565.000 μετοχών που κατείχε στην εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.248.123, δηλαδή €0,209 ανά μετοχή. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017, η εύλογη αξία των μετοχών ανερχόταν σε €2.381.445 (€0,153 ανά μετοχή) και περιλαμβανόταν στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Την ίδια ημερομηνία αγόρασε από την εταιρεία A. Tsokkos Hotels Public Ltd 5.604.748 μετοχές της εταιρείας Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd έναντι συνολικού ποσού €3.257.256 (που συμπεριλαμβάνει έξοδα συναλλαγής €6.502), δηλαδή €0,581 ανά μετοχή. Με την ολοκλήρωση της πιο πάνω πράξης η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνώρισαν κέρδος από πώληση μετοχών ύψους €866.678 στα αποτελέσματα του έτους.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

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

Κατά τη διάρκεια του 2007, το Συγκρότημα επένδυσε το ποσό των €5.125.804 για την απόκτηση του 10% της Eliades Anatolikon Leisure Resorts Ltd, μιας μη εισηγμένης εταιρείας που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση γηπέδου γκολφ στην Πάφο. Η λογιστική αξία αυτής της επένδυσης ισούται με την εύλογη της αξία και έχει υπολογιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο σε €μηδέν (2017: €μηδέν) λόγω των συνεχιζόμενων και συσσωρευμένων ζημιών και της σημαντικής αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα της εν λόγω εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική οντότητα. Στις 16 Δεκεμβρίου 2016 το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να εξασκήσει το δικαίωμα πώλησης μετοχών που κατέχει στην εταιρεία Eliades Anatolikon Leisure Resorts Limited, σε τιμή που θα καθοριστεί βάσει των προνοιών της σχετικής σύμβασης. Η εξάσκηση του δικαιώματος έγινε το 2017, όμως το συμβαλλόμενο μέρος δεν έχει μέχρι σήμερα ανταποκριθεί όπως προνοεί η σύμβαση.

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Εύλογη αξία 2018 €	Εύλογη αξία 2017 €
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου κατά κλάδο		
Χρηματοοικονομικά	15.015.832	12.307.504
Υπηρεσίες καταναλωτών	3.190.611	2.513.445
Καταναλωτικά αγαθά	-	2.685.515
Τεχνολογία	11.495.413	9.714.352
Εταιρικά χρεόγραφα	11.252	6.329
	29.713.108	27.227.145
Μη εισηγμένοι τίτλοι	1.579.405	1.370.798
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	31.292.513	28.597.943
Επενδύσεις εξωτερικού		
Σύνθετα και άλλα προϊόντα	107.290	32.919.571
Σύνολο επενδύσεων εξωτερικού	107.290	32.919.571
Σύνολο επενδύσεων	31.399.803	61.517.514

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι αλλαγές στις εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η λογιστική αξία των πιο πάνω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατηγοριοποιείται ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018 €	2017 €
Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση	31.399.803	61.517.514

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

26. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα/Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα*	15.458.868	929.665	15.417.059	915.530
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	15.095.868	702	15.095.868	702
Υπόλοιπα με την Eurobank	220.237	22.972	220.237	22.972
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	162.509	208.894	1.988	1.830
Μετρητά υπό διαχείριση με διευθυντές επενδύσεων	54.995	60.582	54.995	60.582
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(3.266)	-	(3.266)	-
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	30.989.211	1.222.815	30.786.881	1.001.616
Τραπεζικές καταθέσεις				
Τραπεζικές καταθέσεις με την Ελληνική Τράπεζα / Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα*	-	2.012.802	-	1.754.231
Τραπεζικές καταθέσεις με την Τράπεζα Κύπρου	959.457	3.377.245	959.457	3.377.245
Τραπεζικές καταθέσεις με την Eurobank	10.585.000	-	10.585.000	-
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	93.765	93.843	-	-
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(280.525)	-	(280.525)	-
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	11.357.697	5.483.890	11.263.932	5.131.476
Ολικό μετρητών και τραπεζικών υπολοίπων	42.346.908	6.706.705	42.050.813	6.133.092

* Τα μετρητά και οι καταθέσεις με την Ελληνική Τράπεζα στις 31 Δεκεμβρίου 2017 αφορούν υπόλοιπα με τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα, μέρος των εργασιών της οποίας απορροφήθηκαν από την Ελληνική Τράπεζα κατά το 2018.

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,01%-1% (2017: 0,01%-1,60%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,30%-1,80% (2017: 0,30%-6,50%) ετησίως.

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το καθένα από τα υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα, Τράπεζα Κύπρου και Eurobank ήταν πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στις 31 Δεκεμβρίου 2017 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος σε στάδια που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2018	42.346.908	-	-	42.346.908

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31 Δεκεμβρίου 2018

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
1 Ιανουαρίου 2018	(141.603)	-	-	(141.603)
Μεταβολή (Σημ. 8)	(142.188)	-	-	(142.188)
31 Δεκεμβρίου 2018	(283.791)	-	-	(283.791)

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στην αύξηση των μετρητών στην τράπεζα και τραπεζικών καταθέσεων σε σχέση με τα υπόλοιπα την 1/1/2018. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2018.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

27. Μετοχικό κεφάλαιο

	2018		2017	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0.70 (2017: €0.70) η κάθεμία	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές των €0.70 (2017: €0.70) η κάθεμία	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

Όλες οι εκδομένες συνήθεις μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Στις 8 Σεπτεμβρίου 2018, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών.

28. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας.

Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	1.151.662	1.742.447	81.143	111.879
Χρέωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων (Σημ. 13)	(125.689)	(590.785)	(81.143)	(30.736)
Στις 31 Δεκεμβρίου	1.025.973	1.151.662	-	81.143

Η αναβαλλόμενη φορολογία σχετίζεται με τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση σε εύλογη αξία	1.645.891	1.699.241	111.879	108.754
Επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(31.726)	(25.617)	-	-
Επιταχυνόμενες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις	(661.951)	(579.596)	(34.515)	(27.611)
Διαγραφή αναβαλλόμενης φορολογίας ως μη ανακτήσιμη	-	-	(77.364)	-
Επανεκτίμηση αποθεμάτων ακινήτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	73.759	57.634	-	-
Σύνολο στις 31 Δεκεμβρίου	1.025.973	1.151.662	-	81.143

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν προσδιορίσει ότι δεν δημιουργούνται φορολογητές προσωρινές διαφορές από οποιαδήποτε αδιανέμητα κέρδη των θυγατρικών και συνδεδεμένων, αφού σύμφωνα με τις σχετικές νομοθεσίες, μερίσματα από Κυπριακές εταιρείες και εταιρείες εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης προς Κυπριακές εταιρείες δεν υπόκεινται σε φορολογία.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

28. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αξιολόγηση της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στις 31 Δεκεμβρίου 2018 έλαβε υπόψη την πραγματική απόδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και τις αναλυτικές οικονομικές προβλέψεις μέχρι το τέλος του 2019, οι οποίες επίσης χρησιμοποιήθηκαν για να αναπτύξει τις παραδοχές για τα επόμενα έτη μέχρι το 2038. Οι βασικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Την εξέλιξη εσόδων από τόκους και ενοίκια
- Το επίπεδο λειτουργικών εξόδων

Με βάση τα πιο πάνω, η Διοίκηση της Εταιρείας έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους €1.025.973 για το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2018 είναι ανακτήσιμη, ενώ η αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους €77.364 για την Εταιρεία δεν θεωρήθηκε ανακτήσιμη και ως εκ τούτου διαγράφηκε στο έτος.

29. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	648.000	641.854	499.375	539.174
	648.000	641.854	499.375	539.174

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

30. Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος	74.880	182.347	41.998	162.495
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	(133)	(6.524)	-	-
	74.747	175.823	41.998	162.495

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

(I) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	16.333	21.000
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	20.400	18.750
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	97.692	73.846
	134.425	113.596

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(I) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Μισθός	123.605	117.178
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	12.085	11.450
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	20.821	14.806
	156.511	143.434

Οι αμοιβές των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά το 2018 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.450 (2017: €2.700), Λευτέρης Χριστοφόρου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.333 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €1.800 (2017: €3.150), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.950 (2017: €3.600), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €5.400 (2017: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €4.800 (2017: €3.450), Νικόλαος Χατζηγιάννης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €μηδέν (2017: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €μηδέν (2017: €2.250).

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2018, πληρώθηκε για κάλυψη εξόδων παραστάσεων ποσό ύψους €36.922 (2017: €36.922) στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Άντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €12.308 (2017: €18.462) στον κ. Λευτέρη Χριστοφόρου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €48.462 (2017: €18.462) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2018 ανήλθε σε €97.692 (2017: €73.846).

Επίσης, ο Δρ. Νίκος Μιχαηλός, ως Εκτελεστικός Σύμβουλος, είχε κατά τη διάρκεια της χρήσης μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €123.605 (2017: €117.178), πλέον εισφορές σε Ταμείο Προνοίας ύψους €12.085 (2017: €11.450) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €20.821 (2017: €14.806).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2018, πληρώθηκε ποσό ύψους €21.723 (2017: €19.894) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(II) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Μισθοί	76.904	72.862
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	7.690	7.286
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	14.572	14.028
	99.166	94.176

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

(III) Ποσά που οφείλονται από άμεσα και έμμεσα εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Ποσά οφειλόμενα από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 24)	28.563.747	28.419.197
Ποσά οφειλόμενα από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 23 και 24)	11.047.673	11.066.713
	39.611.420	39.485.910

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

31. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(iii) Ποσά που οφείλονται από άμεσα και έμμεσα εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια της χρήσης χρεώθηκαν οι πιο κάτω τόκοι:

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2018	2017
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες	34.011	34.032
Τόκοι που χρεώθηκαν σε συνδεδεμένες εταιρείες	193.340	420.353
	227.351	454.385

(iv) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2018	2017
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους (Σημ. 23 και 24)	11.047.673	11.066.713

(v) Πρόνοια για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 19)

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €413.656 (2017: πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς €1.024.570). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόνοια πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €2.414.951 (2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €118.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2017. Κατά το τρέχον έτος δεν διανεμήθηκε μείρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία (2017: €20.800).

(vi) Συμβάσεις με συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος και ο Δρ. Νίκος Μιχαηλάς, μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένα πρόσωπα με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Ltd (Σημ. 19).

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (2017: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής 10,28%, 2017: 10,28%) με εύλογη αξία €10.738.471 (2017: €8.986.806). Η επένδυση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €43.627 (2017: €28.253).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2018 με ποσοστό 29,62% (2017: 7,42%).

Στις 8 Φεβρουαρίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 11,12%. Στις 15 Μαρτίου 2018, η Εταιρεία έλαβε ενημέρωση από τον μέτοχο Logicom Services Ltd ότι με την απόκτηση επιπρόσθετων μετοχών στην Εταιρεία το ποσοστό συμμετοχής της Logicom Services Ltd στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανήλθε στο 29,62%. Η δεύτερη συναλλαγή αφορούσε την απόκτηση 37 εκατομμυρίων μετοχών από τη Συνεργατική Κυπριακή Τράπεζα. Μετά τη συναλλαγή αυτή, το ποσοστό συμμετοχής της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας στην Εταιρεία μειώθηκε στο 1,09%.

(vii) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία κατέβαλε ενοίκια ύψους €53.280 (2017: €51.402) στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

32. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Τον Μάρτιο του 2016 η Κύπρος κατάφερε να ολοκληρώσει με επιτυχία το πρόγραμμα προσαρμογής στα πλαίσια του τριετούς μνημονίου συναντίληψης που συμφωνήθηκε με την Ευρωπαϊκή Επιτροπή, την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (συλλογικά αναφέρονται η "Τρόικα") με το οποίο η Κυπριακή Δημοκρατία διασφάλιζε τη χρηματοδότηση των οικονομικών της αναγκών για την τριετία 2013 – 2015 μέχρι του ποσού των €10 δις από το οποίο χρειάστηκε να αντλήσει μόνο €7 δις.

Έκτοτε η Κυπριακή Οικονομία ακολουθεί θετική πορεία και οι διεθνείς οίκοι αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας έχουν αναβαθμίσει την πιστοληπτική ικανότητα της χώρας. Παρόλο που υπάρχουν ενδείξεις βελτίωσης, ιδίως στο μακροοικονομικό περιβάλλον της οικονομίας της χώρας, συμπεριλαμβανομένης της αύξησης του ΑΕΠ και της μείωσης των ποσοστών ανεργίας, εξακολουθούν να υπάρχουν σημαντικές προκλήσεις.

Οι κίνδυνοι για τις προοπτικές ανάπτυξης της οικονομίας σχετίζονται με τα υψηλά επίπεδα των μη εξυπηρετούμενων δανείων στο τραπεζικό σύστημα και την απώλεια δυναμικής στον τομέα των διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων με συναφείς κινδύνους για τα δημόσια οικονομικά.

Η οικονομική κατάσταση που περιγράφεται πιο πάνω, πιθανόν να επηρεάσει:

- 1) την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να πωλήσουν ή να διαθέσουν προς ενοικίαση τα υπάρχοντα ακίνητα ή να συνάψουν νέα συμβόλαια ενοικίασης ακινήτων, και
- 2) τις προβλέψεις της Διεύθυνσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τις αναμενόμενες ταμειακές ροές αναφορικά με την αξιολόγηση απομείωσης για χρηματοοικονομικά και μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία της Κύπρου και κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν στη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και τη χρηματοοικονομική θέση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχει καταλήξει στο ότι δεν χρειάζονται άλλες προβλέψεις πέραν αυτών που έχουν ήδη αναγνωρισθεί στις οικονομικές καταστάσεις και δεν χρειάζεται οποιαδήποτε χρέωση απομείωσης σε άλλα χρηματοοικονομικά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη διατήρηση της βιωσιμότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και την ομαλή διεξαγωγή των εργασιών τους στο παρόν επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

33. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί, αν αυτό καταστεί αναγκαίο στο μέλλον, να παρέχει οικονομική στήριξη προς την συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που θα της επιτρέψει να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, με βάση το ποσοστό συμμετοχής της. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί σχετική πρόνοια ύψους €2.414.951 (2017: €2.636.268) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία, απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη (Σημ.19). Παρόμοιες δεσμεύσεις, για παροχή οικονομικής στήριξης, έχουν δοθεί από την Εταιρεία σε αριθμό εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε θα υποστούν οποιαδήποτε επιπρόσθετη σημαντική οικονομική ζημιά από τις πιο πάνω δεσμεύσεις.

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν νομικές αγωγές εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που να χρήζουν αναφοράς καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απομακρυσμένη την πιθανότητα να προκύψει οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Επιπρόσθετα, οι αξιώσεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για τη Μονάδα Αφαλάτωσης στη Λάρνακα που περιγράφονται στη Σημείωση 19, έχουν ληφθεί υπ' όψη στον καθορισμό της αποζημίωσης που διεκδικεί η συνδεδεμένη εταιρεία.

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

34. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	132.701	141.807	4.440	4.440
	132.701	141.807	4.440	4.440

Οι πιο πάνω ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος αφορούν υποχρεώσεις για επιδιόρθωση και ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών Aniben Enterprises Limited, Demetra Tower (Limassol) Ltd και Demetra Real Estate Investments Ltd. Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις της Εταιρείας αφορούν υποχρεώσεις για καταβολή ενοικίων στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Ελληνική Τράπεζα:

Πέραν των πιο πάνω υποχρεώσεων, στο πλαίσιο της προτεινόμενης αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας Δημόσιας Εταιρείας Λτδ, ύψους €150 εκατομμυρίων μέσω εξάσκησης των υφιστάμενων δικαιωμάτων προτίμησης, η Εταιρεία έχει συνάψει συμφωνία εγγραφής με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η "Τράπεζα"), στις 18/6/2018 η οποία τροποποιήθηκε στις 23/6/2018. Δυνάμει αυτής της συμφωνίας, η Εταιρεία έχει δεσμευθεί να εγγραφεί για μέχρι 71.428.571 Νέες Συνήθεις Μετοχές στην Τιμή Έκδοσης για συνολικό αντίτιμο μέχρι και €50 εκατομμύρια.

Ως μέρος αυτής της δέσμευσης, η Εταιρεία έχει συμφωνήσει ότι θα εγγραφεί για το κατ' αναλογία δικαίωμα της δυνάμει της έκδοσης Δικαιωμάτων Προτίμησης, που ανέρχεται σε 14.366.920 Νέες Συνήθεις Μετοχές για το συνολικό αντίτιμο των €10.056.844. Επιπλέον, στον βαθμό που οι Νέες Συνήθεις Μετοχές δεν αποκτηθούν με τη μετατροπή των Δικαιωμάτων Προτίμησης από άλλους Υφιστάμενους Μετόχους στην έκδοση Δικαιωμάτων Προτίμησης, η Τράπεζα έχει συμφωνήσει να κατανέμει στην Εταιρεία τέτοιο αριθμό επιπρόσθετων Νέων Συνήθων Μετοχών όσο χρειάζεται για να κατέχει η Εταιρεία συνολική μετοχική συμμετοχή ύψους 20,09% με την ολοκλήρωση της Αύξησης Κεφαλαίου. Σε κάθε άλλη περίπτωση η μετοχική συμμετοχή της Εταιρείας θα είναι μικρότερη του 20,09%.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

34. Ανειλημμένες υποχρεώσεις (συνέχεια)

Περαιτέρω, το Διοικητικό Συμβούλιο της Τράπεζας κατά την απόλυτη διακριτική του ευχέρεια, δύναται να παραχωρήσει στην Εταιρεία επιπρόσθετες Νέες Συνήθεις Μετοχές για τις οποίες δεν θα γίνει εγγραφή ως αποτέλεσμα της μη άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης κατά την Περίοδο Άσκησης, έτσι ώστε μαζί με τις Νέες Συνήθεις Μετοχές για τις οποίες θα εγγραφεί η Εταιρεία (συμπεριλαμβανομένων των Νέων Συνήθων Μετοχών που θα προκύψουν από την άσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης της) το συνολικό ποσό εγγραφής της Εταιρείας στην Αύξηση Κεφαλαίου να ανέρχεται μέχρι €50.000.000. Σε τέτοια περίπτωση, η μετοχική συμμετοχή της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας, θα κυμανθεί μεταξύ 20,09% και 22,1% με την ολοκλήρωση της Αύξησης Κεφαλαίου. Σημειώνεται ότι στις 31 Δεκεμβρίου 2018 και 2017 το ποσοστό συμμετοχής της Εταιρείας στην Τράπεζα ήταν 10,05%.

Η συμφωνία εγγραφής με την Τράπεζα υπόκειται στη λήψη των ακόλουθων εποπτικών εγκρίσεων:

- (α) έγκριση από την ΚΤΚ και την ΕΚΤ της απόκτησης από τον επενδυτή των Νέων Συνήθων Μετοχών εάν τέτοια απόκτηση συνιστά ειδική συμμετοχή, σύμφωνα με τον περί Εργασιών Πιστωτικών Ιδρυμάτων Νόμο (Ν.66(Ι)/1997).
- (β) έγκριση από τον Έφορο Ασφαλίσεων της απόκτησης από τον επενδυτή των Νέων Συνήθων Μετοχών εάν τέτοια απόκτηση συνιστά ειδική συμμετοχή, σύμφωνα με τον περί Ασφαλιστικών και Αντασφαλιστικών Εργασιών και Άλλων Συναφών Θεμάτων (Τροποποιητικός) Νόμο του 2017.

Επισημαίνεται ότι η Εταιρεία έχει ενημερώσει την Τράπεζα ότι έχει λάβει τις πιο πάνω εποπτικές εγκρίσεις και δε χρειάζεται επιπρόσθετες εποπτικές εγκρίσεις για σκοπούς εγγραφής της.

Επιπρόσθετα, η συμφωνία εγγραφής μεταξύ της Τράπεζας και της Εταιρείας συμπεριλαμβάνει άλλες προϋποθέσεις οι οποίες έχουν τώρα ικανοποιηθεί (συμπεριλαμβανομένων: (i) της Ολοκλήρωσης της Απόκτησης, και (ii) της υιοθέτησης του ψηφίσματος για έγκριση της έκδοσης των Νέων Συνήθων Μετοχών που αποτελούν την έκδοση Δικαιωμάτων Προτίμησης).

Η Εταιρεία προτίθεται να καλύψει την εξάσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης που θα της διατεθούν, στη βάση της συμφωνίας εγγραφής, από ταμειακά διαθέσιμα μέχρι το ποσό των €40 εκατομμύριων και, σε περίπτωση που το ποσό της επένδυσης υπερβεί τα €40 εκατομμύρια, από τραπεζικές διευκολύνσεις.

Στις 28/1/2019 η Τράπεζα έχει εξασφαλίσει την Άδεια Δημοσίευσης Ενημερωτικού Δελτίου αναφορικά με την έκδοση. Ως ημερομηνία αναπροσαρμογής της τιμής της μετοχής της Εταιρείας για την έκδοση των Δικαιωμάτων Προτίμησης (ex rights date) έχει καθοριστεί η 1/2/2019. Στις 15/2/2019 έχει ξεκινήσει η διαπραγμάτευση των Δικαιωμάτων Προτίμησης στο ΧΑΚ και έχει καθοριστεί ως Τελευταία Ημέρα Άσκησης των Δικαιωμάτων Προτίμησης η 7/3/2019. Η σύγκλιση του ΔΣ της Τράπεζας για Διάθεση Νέων Συνήθων Μετοχών που αναλογούν σε μη ασκηθέντα Δικαιώματα Προτίμησης και για Ιδιωτική Τοποθέτηση προγραμματίζεται για τις 14/3/2019, και η ημερομηνία αποστολής της Επιστολής Παραχώρησης των Νέων Συνήθων Μετοχών έχει καθοριστεί ως η 18/3/2019.

35. Εκμισθώσεις ακινήτων

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις για εκμισθώσεις ακινήτων από μη-ακυρωτές συμβάσεις για τις οποίες δεν έχει γίνει πρόνοια στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2018	2017	2018	2017
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	674.022	624.924	47.100	10.200
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	859.343	1.190.894	124.229	-
	1.533.365	1.815.818	171.329	10.200

Τα πιο πάνω αφορούν ενοίκια από λειτουργικές μισθώσεις των γραφείων και άλλων εμπορικών ακινήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2018

35. Εκμισθώσεις ακινήτων (συνέχεια)

Για όλα τα ενοικιαζόμενα υποστατικά, υπογράφονται συμβόλαια ενοικίασης μεταξύ της ιδιοκτήτριας εταιρείας και του ενοικιαστή, στα οποία καταγράφονται λεπτομερώς οι όροι ενοικίασης. Οι βασικότεροι όροι είναι οι εξής:

- Περίοδος ενοικίασης (συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 3 και 10 χρόνων)
- Ενοίκιο (υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του υποστατικού)
- Αύξηση ενοικίου (συνήθως κάθε 1 με 2 χρόνια ανάλογα με την κατάσταση και βασίζεται είτε στην αύξηση του πληθωρισμού, είτε συμφωνείται πάγια αύξηση που κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 2% και 3% τον χρόνο).

36. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοί της. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% και η συνεισφορά του εργοδότη είναι 10%. Το Ταμείο αυτό λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2018 ανήλθε σε €36.965 (2017: €35.037). Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

37. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2017: €μηδέν).

38. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Πέρα από τη συμμετοχή στην προτεινόμενη αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας Δημόσιας Εταιρείας Λτδ, όπως επεξηγείται στη Σημείωση 34, δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Δήμητρα Επενδυτική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2018

Επένδυση / Στοιχείο Ενεργητικού	Κατάσταση	Αγορά	Κατηγορία Πίστευ	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς	Τρέχουσα Αξία	Ολική Τρέχουσα Αξία	Ποσοστό Ολικού Ενεργητικού	Μερίσματα, ενδοκασικά και άλλα απορροατά	Ποσοστό συμμετοχής στο απόλογο του εκδότη	Καθαρό κέρδη / (ζημιά) (ζημιά) κατά την αξία του απόλογο στην απόδοση	Καθαρό περιουσιακό στοιχείο εκδότη που αντιστοιχεί στην απόδοση
	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	€	€	€	%	€	%	€	€
1. Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	42.340.000	42.340.000	42.340.000	30,30	90.404			
2. Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης Πης & Ανοίγων												
-Στην Κύπρο	Δ/Ε	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.511.438	30.303.324			1.150.604			
-Στη Ρουμανία	Δ/Ε	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	30.949.040	6.595.113						
-Στη Βουλγαρία	Δ/Ε	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.059	3.711.000	40.843.437	32,05				
3. Ηellenic Bank Public Company Ltd (Σημ. 1)			Χρηματοοικονομικά									
			Κύρια Αγορά		19.964.058	43.544.347	14.945.918			10,05		58.185
			Αγορά Οφειλών		23.441	23.441	14.897.070	11,71		1,47		(45.045)
			Εταιρεία Χρηματοοικονομικών									
			Άλλα όργανα									
			Μετοχές									
			Μεταβλητά οφέλη/απαιτήσεις									
			Άλλες επενδύσεις									
4. Επενδύσεις σε άλλα όργανα	Δ/Ε	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	10.302.890	12.577.078	12.577.078	9,82	163.340			
5. Logistics Public Ltd (Σημ. 1)			Τεχνολογία									
			Κύρια Αγορά		7.815.937	7.390.022	10.736.471	8,47	485.026			9.180
6. London Hotels (Holdings) Public LTD (Σημ. 1)			Υπηρεσίες Κοινωνικών									
			Ενοικιασματή Αγορά		5.904.749	3.257.256	3.082.611	2,43				12.135
7. NETWIS Pte (Σημ. 1)			Τεχνολογία									
			Νέα Αγορά		734.065	691.720	788.942	0,60				164
8. SFS Group Public Company Ltd (Σημ. 1)			Χρηματοοικονομικά									
			Ενοικιασματή Αγορά		6.852.000	8.022.269	146.670	0,12				672
9. Emma Department Stores Plc (Σημ. 1)			Υπηρεσίες Κοινωνικών									
			Ενοικιασματή Αγορά		2.000.000	1.214.942	105.000	0,08				559
10. Arqa Lending Fund Class B Series 1	Δ/Ε	Δ/Ε	Mutual Fund	100	100.000	107.260	107.260	0,08				
ΟΜΛΟ					208.891.782	128.297.477	128.297.477					

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €128.031.432

Καθαρή αξία (ανά μετοχή) στις 31 Δεκεμβρίου 2018: €0,6189 (Σημ. 2)

Η τιμή μιας υποκαταστάτης μετοχής είναι ένα ευρώ/δολάριο.

Η αγορά αξία των κομμηθέντων επενδύσεων υποκαταστάτης με βάση την κτηνολογία (δείτε σημείο 31 Δεκεμβρίου 2018).

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη / (ζημιά) (ζημιά) του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην απόδοση επενδύσεων οικονομικά ανεξάρτητες του εκδότη για το 2018.

Σημ. 2: Η καθαρή αξία (ανά μετοχή) υποκαταστάτης μετοχών στο σύνολο των εκδότην περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 1) Δεκεμβρίου 2018: €128.768.461) με τον αριθμό των εκδότην μετοχών (208.000.000 μετοχές).