

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση 2021

Εξαμηνιαία Οικονομική Έκθεση 2021

Attachments:

1. **PND Ανακοίνωση - 6μηνιαία Οικονομική Έκθεση 2021**
2. **PND - 6μηνιαία Οικονομική Έκθεση 2021**

Regulated

Publication Date: 23/09/2021

PANDORA INVESTMENTS PUBLIC LTD



ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΑΚ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 23.9.2021

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρία του την 22^α Σεπτεμβρίου 2021, ενέκρινε τα μη ελεγμένα, ενοποιημένα αποτελέσματα της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2021 τα οποία επισυνάπτονται.

Περαιτέρω αποφάσισε όπως δημοσιεύσει την 24/9/2021 στην εφημερίδα «Αλήθεια» τον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Η πλήρη έκθεση των ως άνω αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη προς το κοινό στην έδρα της Εταιρείας, Λεωφόρος Αποστόλου Παύλου 111, Κάτω Πάφος, Πάφος, άνευ οποιασδήποτε επιβάρυνσης και στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.pandora.com.cy.



Stavros Leptos
Secretary

Κοινοποίηση: Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης	1 - 3
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων της Εταιρείας για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	4
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	5
Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός	6 - 7
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	8
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	9
Σημειώσεις στις μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	10 - 28

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης

Τα εξαμηνιαία αποτελέσματα έχουν ετοιμαστεί με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 34 και εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 22 Σεπτεμβρίου 2021. Τα αποτελέσματα δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές.

Τα εξαμηνιαία αποτελέσματα του συνολικού εισοδήματος και οι οικονομικές ενδείξεις της αναφερόμενης περιόδου του 2021 και τα αντίστοιχα ποσά για την περίοδο 2020 αναφέρονται παρακάτω.

Η καθαρή θέση του Συγκροτήματος (net asset value), δηλαδή το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (μετά το συμφέρον της μη ελέγχουσας συμμετοχής), ανέρχεται σε €252 εκ. (2020: €247 εκ.) η οποία αντιστοιχεί σε 59.33 σεντς ανά μετοχή (2020: 58.20 σεντς) (καθαρή θέση/σύνολο των εκδομένων μετοχών). Η ονομαστική αξία είναι 17 σεντς ανά μετοχή (2020: 17 σεντς).

Τα μετρητά διαθέσιμα (σημ. 14) και δεσμευμένα μετρητά (σημ. 15) ανέρχονται σε € 86 εκ. (2020: € 88.6 εκ.), εκ των οποίων τα €9.7 εκ. (2020: €26.6 εκ.) αφορούν το 50% των μετρητών σε εταιρεία που το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Οι αναγνωρισμένες πωλήσεις/εισοδήματα του Συγκροτήματος ανήλθαν στα €33.8 εκ. (2020: €32.7 εκ.) (σημ.7), σημειώνοντας αύξηση κατά €1.1 εκ. (3%) σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η διαφορά οφείλεται σε μείωση στις πωλήσεις ακινήτων, των οποίων η ανάπτυξη έχει ολοκληρωθεί μέσα στο 2021 €0.36 εκ., όπως επίσης και στην αύξηση των εσόδων από τους άλλους λειτουργικούς τομείς (Εκπαιδευτικές και Υπηρεσίες Υγείας) ύψους €1.54 εκ.. Δέον να σημειωθεί ότι το εισόδημα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζεται με βάση τη μέθοδο της “τελικής συμπλήρωσης και παράδοσης”.

Το κέρδος από βασικές εργασίες (κέρδος εργασιών) ανήλθε σε €7.778.527 σε σύγκριση με κέρδος ύψους €4.756.174 (στο οποίο συμπεριλαμβάνεται ζημιά από αποτίμηση μετοχών ύψους €1.939) κατά την αντίστοιχη περίοδο του περασμένου χρόνου.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων, και της απομείωσης /επανεκτίμησης της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών επενδύσεων και επενδυτικών ακινήτων, (EBITDA), του Συγκροτήματος αυξήθηκαν κατά 68% για το έτος και ανέρχονται σε €7.548.374 (2020: €4.493.662). Από τα κέρδη αυτά έχουν εξαιρεθεί κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα ύψους €488.930 (2020:€476.583) όπως επίσης και ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ύψους €μηδέν (2020:€1.939).

Το καθαρό κέρδος του Συγκροτήματος ανήλθε στα €4.844.014, σε σύγκριση με το καθαρό κέρδος €2.252.155 του πρώτου εξαμήνου του 2020, εκ των οποίων €78.009 (2020: €187.847) αφορά το συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής. Η διαφορά κατά €2.591.859 οφείλεται βασικά στις ακόλουθες αυξομειώσεις: μείωση του μεικτού κέρδους κατά €85.593, μείωση των άλλων κερδών κατά €536.634, αύξηση στη ζημιά από αποτίμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των άλλων συνολικών εισοδημάτων κατά €37.247, μείωση των εξόδων πώλησης, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας κατά €3.825.582, μείωση στο μερίδιο ζημιάς των συνδεδεμένων εταιρειών κατά €180.170, μείωση στο κέρδος από κοινοπραξίες κατά €375.457, αύξηση στο κέρδος από επανεκτίμηση των επενδυτικών ακινήτων κατά €12.347, αύξηση των χρηματοδοτικών εξόδων κατά €464.337, μείωση των χρηματοδοτικών εξόδων επί των

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης (συνέχεια)

υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά € 37.786, και τη μείωση της χρέωσης φορολογίας κατά €35.243. Ο καταμερισμός στο συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής μειώθηκε κατά €109.838.

Μέσα στην περίοδο το Συγκρότημα έχει έλθει σε συμφωνία η/και έχει εξασφαλίσει την υποστήριξη από τους κύριους τραπεζικούς χρηματοδότες για αναδιάρθρωση των όρων αποπληρωμής των υφιστάμενων δανείων καθώς και την έγκριση νέων χρηματοδοτικών διευκολύνσεων. Μέσα στην περίοδο έγιναν εισπράξεις από νέο δανεισμό ύψους €5.8 εκ., όπως επίσης και αποπληρωμές τοκοχρεολυσίων δανείων ύψους €2 εκ.

Μέσα στην περίοδο το Συγκρότημα προχώρησε σε πρόωρη εξόφληση μέρους του δανεισμού σε τρίτους ύψους €8.590.303 (αξιοποιώντας επίσης έκπτωση από πρόωρη αποπληρωμή ύψους €1.603.735), η οποία χρηματοδοτήθηκε από μέρος των εισπράξεων της συμμετοχής επενδυτή σε θυγατρική του Συγκροτήματος (σημ. 18).

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς και άλλους κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου συναλλαγματικού κινδύνου, κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και κίνδυνο τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο εκτίμησης δίκαιων αξιών. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο τμήμα διαχείρισης κινδύνου ή σε οποιοσδήποτε πολιτικές διαχείρισης κινδύνου από το τέλος του έτους και μετέπειτα. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 5.

Όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 “Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών”, για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει την ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 21.

Δέον να σημειωθεί ότι οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις για την «διαχείριση κινδύνου» και τις «συναλλαγές με συγγενικά μέρη» όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ως εκ τούτου θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι παρούσες οικονομικές συνθήκες στην Κύπρο και διεθνώς, λόγω της πρόσφατης και ταχείας εξέλιξης της νόσου του Κορονοϊού (Covid 19), θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς το Συγκρότημα ως προς (1) τις προβλέψεις ταμειακών ροών της διεύθυνσης (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να έχει ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή / και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (4) την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και (5) τις δίκαιες αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

Η Διεύθυνση στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να εκτιμήσει με απόλυτη ακρίβεια τις επιπτώσεις (1) στον κύκλο εργασιών, (2) την καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, (3) την δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων, και (4) στην απομείωση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης (συνέχεια)

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί πρόσθετα μέτρα ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί. Μέσα στο δεύτερο εξάμηνο του έτους 2021 αναμένεται η αναγνώριση του κέρδους από την παράδοση/ αναγνώριση μέρους των πωλήσεων του έργου Del Mar στη Λεμεσό (μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες (σημ. 11 και 12)) της εταιρείας που το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμούν ότι, κάτω από τις παρούσες συνθήκες και λαμβάνοντας υπόψη την πολυπλοκότητα των εργασιών του Συγκροτήματος, την σημαντική έκθεση του σε αγορές του εξωτερικού, καθώς και την αβεβαιότητα του τομέα ανάπτυξης γης, τα αναμενόμενα κατά το τρέχον έτος αποτελέσματα δυνατόν να παρουσιάσουν διακυμάνσεις, των οποίων το μέγεθος των επιπτώσεων είναι δύσκολο να προϋπολογιστεί.










Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων της Εταιρείας για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων


Σύμφωνα με το άρθρο 10, του περί των Περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμου του 2007 (ο "Νόμος"), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι υπεύθυνοι για τις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ σε σχέση με την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021 επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές ενοποιημένες καταστάσεις:
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 εδαφίου (4) του Νόμου, και
 - (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών του Συγκροτήματος και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις ως σύνολο και,
- (β) Η ενδιάμεση έκθεση Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των πληροφοριών που απαιτούνται από το άρθρο 10 εδάφιο (6) του Νόμου.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Γιώργος Μ. Λεπτός, Διευθύνων Σύμβουλος	
Παντελής Μ. Λεπτός, Αντικαταστάτης Διευθύνων Σύμβουλος	
Χρίστος Κωνσταντινίδης, Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Πέτρος Μιχαηλίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Στέλιος Σιβιτανίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Κώστας Πετρίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Άννα Παπαντωνίου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Σάββας Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	

Υπεύθυνος σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μιχάλης Σπύρου	Οικονομικός Διευθυντής	

Πάφος, 22 Σεπτεμβρίου 2021

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

	Σημ.	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Εισόδημα	7	33.849.691	32.666.453
Κόστος πωλήσεων		(15.566.663)	(14.297.832)
Μεικτό κέρδος		18.283.028	18.368.621
Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	-	(1.939)
Άλλες (ζημιές)/ κέρδη – καθαρά		(169.606)	367.028
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών	12	(6.064)	(186.234)
Μερίδιο κέρδους κοινοπραξιών	11	941.909	1.317.366
Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	488.930	476.583
		19.538.196	20.341.425
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας		(11.759.669)	(15.585.251)
Κέρδος εργασιών		7.778.527	4.756.174
Χρηματοδοτικά έξοδα επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις		(434.903)	(472.689)
Χρηματοδοτικά έξοδα		(2.071.229)	(1.606.892)
Κέρδος πριν τη φορολογία		5.272.395	2.676.593
Χρέωση φορολογίας	8	(4.640)	(39.883)
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		5.267.755	2.636.710
Άλλα συνολικά κέρδη			
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	5.4	(423.741)	(384.555)
Συνολικό κέρδος για την περίοδο		4.844.014	2.252.155
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της εταιρείας		4.766.005	2.064.308
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		78.009	187.847
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		4.844.014	2.252.155
		Σεντς	Σεντς
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή	9	1,123	0,486

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός στις 30 Ιουνίου 2021

		30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Περιουσιακά στοιχεία	Σημ.		
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10	2.410.294	2.436.847
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	10	5.294.244	5.607.677
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	376.113.830	375.624.900
Επενδύσεις σε κοινοπραξίες	11	3.629.578	2.687.669
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	12	12.353.943	12.360.007
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	5.3	8.895.628	9.319.369
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		8.393.279	11.818.697
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		4.710.805	3.493.277
Δεσμευμένα μετρητά	15	31.372.648	38.077.485
		<u>453.174.249</u>	<u>461.425.929</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα		201.294.451	205.104.042
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		15.219.276	17.557.142
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		7.844.221	6.481.299
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	13	3.470	3.470
Δεσμευμένα μετρητά	15	10.311.169	15.942.538
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	14	34.591.501	25.176.702
		<u>269.264.088</u>	<u>270.265.193</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u><u>722.438.337</u></u>	<u><u>731.691.122</u></u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο		72.153.985	72.153.985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		21.149.101	21.149.101
Άλλα αποθεματικά		(6.290.349)	(5.866.608)
Κέρδη που κρατήθηκαν		164.785.521	159.595.775
		<u>251.798.258</u>	<u>247.032.253</u>
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		3.651.897	3.573.888
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u><u>255.450.155</u></u>	<u><u>250.606.141</u></u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός στις 30 Ιουνίου 2021 (συνέχεια)

	Σημ.	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	16	89.407.835	87.669.188
Μετατρέψιμα χρεόγραφα	16	115.532.202	115.532.202
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		12.356.733	13.182.536
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	17	40.429.999	40.429.999
Συμβατικές υποχρεώσεις		106.134.036	121.770.792
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	18	11.200.000	-
Ενδεχόμενη υποχρέωση	19	2.934.280	2.876.745
		<u>377.995.085</u>	<u>381.461.462</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	18	18.165.161	21.210.091
Συμβατικές υποχρεώσεις		56.137.387	56.296.470
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		396.098	391.458
Δανεισμός	16	12.719.826	20.268.995
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		1.574.625	1.456.505
		<u>88.993.097</u>	<u>99.623.519</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>466.988.182</u>	<u>481.084.981</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>722.438.337</u>	<u>731.691.122</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

	Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας						
	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ⁽²⁾ €	Άλλα αποθεματικά ⁽²⁾ €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου ³ €	Κέρδη που κρατήθηκαν ⁽¹⁾ €	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2020	72.153.985	21.149.101	2.308.778	(7.658.150)	149.577.520	3.709.296	241.240.530
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	(384.555)	-	-	-	(384.555)
Καθαρό κέρδος για την εξαμηνία	-	-	-	-	2.448.863	187.847	2.636.710
Στις 30 Ιουνίου 2020	72.153.985	21.149.101	1.924.223	(7.658.150)	152.026.383	3.897.143	243.492.685
Την 1 Ιανουαρίου 2021	72.153.985	21.149.101	1.791.542	(7.658.150)	159.595.775	3.573.888	250.606.141
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	(423.741)	-	-	-	(423.741)
Καθαρό κέρδος για την εξαμηνία	-	-	-	-	5.189.746	78.009	5.267.755
Στις 30 Ιουνίου 2021	72.153.985	21.149.101	1.367.801	(7.658.150)	164.785.521	3.651.897	255.450.155

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

(2) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

(3) Η ζημιά προέκυψε από την εξαγορά της μειοψηφίας στις θυγατρικές Harbour Shore Estates Limited και Linmar Touristic Project Limited.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

	30 Ιουνίου 2021	30 Ιουνίου 2020
Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες		
Κέρδος πριν τη φορολογία	5.272.395	2.676.593
Αναπροσαρμογή για αποσβέσεις, τόκους, επανεκτιμήσεις, προβλέψεις, κλπ.	2.142.497	998.151
Κέρδος από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης	7.414.892	3.674.744
Μείωση στο κεφάλαιο κίνησης	6.401.151	8.665.510
Εισπράξεις από συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική	18 11.200.000	-
Συμβατικές υποχρεώσεις που εισπραχθήκαν	(15.795.839)	6.832.458
Μείωση/ (αύξηση) στα δεσμευμένα μετρητά	15 6.704.837	(9.634.056)
Μετρητά από εργασίες	15.925.041	9.538.656
Φορολογία που πληρώθηκε	-	-
Καθαρά μετρητά από εργασίες	15.925.041	9.538.656
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες		
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού και επενδύσεις σε ακίνητα	10 (232.224)	(269.012)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες	(232.224)	(269.012)
Ροή μετρητών σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες		
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού	(1.191.613)	(4.322.635)
Εισπράξεις από νέο δανεισμό	5.800.000	1.001.317
Αποπληρωμή δανεισμού από τρίτους	(8.590.303)	-
Τόκοι που πληρώθηκαν	(794.564)	-
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(4.776.480)	(3.321.318)
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	10.916.337	5.948.326
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	14 14.802.071	25.507.725
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	14 25.718.408	31.456.051

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 28 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

1 Γενικές πληροφορίες

Οι κύριες δραστηριότητες της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η “Εταιρεία”) και των εξαρτημένων της (το Συγκροτήμα), που δεν έχουν αλλάξει από τον προηγούμενο χρόνο είναι:

- (α) η ανάπτυξη και πώληση ακινήτων
- (β) επενδύσεις σε κινητές αξίες
- (γ) αίτηση για ανάπτυξη κτήματος με βάση την πολιτική για ενοποιημένες αναπτύξεις μεγάλων και σύνθετων αστικών χρήσεων, και
- (δ) ιατρικές και εκπαιδευτικές υπηρεσίες.

Οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται κυρίως στην Κύπρο, ενώ μερικές δραστηριότητες διεξάγονται στο εξωτερικό.

Η Εταιρεία είναι δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με έδρα την Κύπρο. Η Εταιρεία είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος κατά την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021 και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι διαθέσιμες κατόπιν αιτήσεως από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο για δημοσίευση στις 22 Σεπτεμβρίου 2021.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Στην αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την αβεβαιότητα που προκύπτει από την πανδημία του Κοροναϊού COVID-19 και τις πιθανές επιπτώσεις. Έχοντας αξιολογήσει τις πιθανές επιπτώσεις του COVID-19 στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Συγκροτήματος το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν σωστά ετοιμαστεί λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

Στις 30 Ιουνίου 2021, δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις σχετικά με το λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος όπως γνωστοποιήθηκε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 εκτός από τις επιπτώσεις του COVID-19.

Με την πρόσφατη και ταχεία εξέλιξη της νόσου του Κορονοϊού (Covid 19) η παγκόσμια οικονομία εισήλθε σε μια περίοδο πρωτοφανούς κρίσης στον τομέα της υγειονομικής περίθαλψης, η οποία έχει ήδη προκαλέσει σημαντική παγκόσμια αναστάτωση στις επιχειρηματικές δραστηριότητες και την καθημερινή ζωή. Οι παρούσες οικονομικές συνθήκες στην Κύπρο και διεθνώς θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς το Συγκρότημα ως προς (1) τις προβλέψεις ταμειακών ροών της διεύθυνσης (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να έχει ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή / και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (4) την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και (5) τις δίκαιες αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

Η Διεύθυνση στο παρόν στάδιο δεν μπορεί να εκτιμήσει με απόλυτη ακρίβεια τις επιπτώσεις (1) στον κύκλο εργασιών, (2) στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων, (3) στην δίκαιη αξία των επενδυτικών ακινήτων, και (4) στην απομείωση των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί πρόσθετα μέτρα ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί.

2 Βάση ετοιμασίας

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34, "Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις" όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, οι οποίες έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ, και τις απαιτήσεις του Περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

3 Λογιστικές πολιτικές

Όλες οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, εκτός όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά την τρέχουσα περίοδο το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2021. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος με εξαίρεση τα πιο κάτω:

- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 16 - Μειώσεις μισθωμάτων λόγω COVID-19, που εκδόθηκε στις 31 Μαρτίου 2021 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1η Απριλίου 2021

Το Συγκρότημα έχει επιλέξει να εφαρμόσει νωρίτερα τις τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 σχετικά με τις μειώσεις μισθωμάτων λόγω COVID-19. Οι τροποποιήσεις παρέχουν στους μισθωτές (αλλά όχι τους εκμισθωτές) ελάφρυνση σε μορφή προαιρετικής απαλλαγής από το να εκτιμήσουν εάν μια μείωση μισθώματος λόγω COVID-19 αποτελεί τροποποίηση μίσθωσης. Οι μισθωτές μπορούν να επιλέξουν να αντιμετωπίσουν λογιστικά τις μειώσεις μισθωμάτων με τον ίδιο τρόπο με τον οποίο θα τις αντιμετώπιζαν λογιστικά εάν δεν ήταν τροποποιήσεις μίσθωσης. Σε πολλές περιπτώσεις, αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα οι μειώσεις μισθώματος να αναγνωριστούν λογιστικά ως μεταβλητές καταβολές μισθωμάτων. Η πρακτική λύση εφαρμόζεται μόνο στις μειώσεις μισθωμάτων που προκύπτουν ως άμεση συνέπεια της πανδημίας COVID-19 και μόνο εάν πληρούνται όλες οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Η μεταβολή των μισθωμάτων συνεπάγεται αναθεωρημένο αντάλλαγμα για τη μίσθωση που είναι ουσιαστικά το ίδιο με, ή μικρότερο από, το αντάλλαγμα για τη μίσθωση ακριβώς πριν από την αλλαγή, η μείωση σε πληρωμές μισθωμάτων επηρεάζει μόνο τις πληρωμές που αρχικά οφείλονταν την 30ή Ιουνίου 2022 ή πριν από την ημερομηνία αυτή και δεν υπάρχει ουσιαστική αλλαγή σε άλλους όρους και προϋποθέσεις.

Το Συγκρότημα διαπραγματεύτηκε διάφορες μειώσεις μισθωμάτων με εκμισθωτές για μισθώσεις ακινήτων (μέσα στο δεύτερο εξάμηνο του 2020) και συμπέρανε ότι ορισμένες από αυτές τις μειώσεις πληρούν τις προϋποθέσεις για την εφαρμογή της πρακτικής λύσης που επιτρέπεται με βάση την τροποποίηση του ΔΠΧΑ 16. Για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2021 δεν υπήρχαν οποιεσδήποτε μειώσεις.

Η εφαρμογή της τροποποίησης δεν επηρέασε το περιουσιακό στοιχείο με δικαίωμα χρήσης.

- Μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς - Φάση 2 - Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9, ΔΛΠ 39, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 4 και ΔΠΧΑ 16

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

3 Λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 αφορούν θέματα που προκύπτουν από την εφαρμογή των μεταρρυθμίσεων, συμπεριλαμβανομένης της αντικατάστασης ενός επιτοκίου αναφοράς με κάποιο άλλο. Οι τροποποιήσεις καλύπτουν τους ακόλουθους τομείς:

- Λογιστική για αλλαγές στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς: Για μέσα τα οποία επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οντότητες, ως πρακτική λύση, να αναγνωρίζουν την αλλαγή στη βάση προσδιορισμού των συμβατικών ταμειακών ροών ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς με το να επαναπροσδιορίζουν το πραγματικό επιτόκιο χρησιμοποιώντας τις οδηγίες της παραγράφου Β5.4.5 του ΔΠΧΑ 9. Ως αποτέλεσμα, δεν αναγνωρίζεται άμεσο κέρδος ή ζημία. Αυτή η πρακτική λύση ισχύει μόνο για μια τέτοια αλλαγή και μόνο στο βαθμό που είναι απαραίτητο ως άμεση συνέπεια της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς και η νέα βάση είναι οικονομικά ισοδύναμη με την προηγούμενη βάση. Οι ασφαλιστές που εφαρμόζουν την προσωρινή απαλλαγή από το ΔΠΧΑ 9 υποχρεούνται επίσης να εφαρμόσουν την ίδια πρακτική λύση. Το ΔΠΧΑ 16 τροποποιήθηκε επίσης και απαιτεί από τους μισθωτές να χρησιμοποιήσουν παρόμοια πρακτική λύση όταν αναγνωρίζουν τροποποιήσεις μισθώσεων που αλλάζουν τη βάση για τον προσδιορισμό μελλοντικών πληρωμών μισθώσεων ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς.
- Ημερομηνία λήξης της απαλλαγής για μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου σε σχέσεις αντιστάθμισης της Φάσης 1: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 απαιτούν από μια οικονομική οντότητα να παύσει να εφαρμόζει μελλοντικά τις απαλλαγές της Φάσης 1 σε μη συμβατικά καθορισμένα στοιχεία κινδύνου κατά την προγενέστερη μεταξύ της ημερομηνίας που παύουν γίνονται αλλαγές στο μη συμβατικά καθορισμένο στοιχείο κινδύνου ή όταν η σχέση αντιστάθμισης διακοπεί. Δεν δόθηκε ημερομηνία λήξης στις τροποποιήσεις της Φάσης 1 για στοιχεία κινδύνου.
- Πρόσθετες προσωρινές εξαιρέσεις από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης: Οι τροποποιήσεις της Φάσης 2 παρέχουν ορισμένες πρόσθετες προσωρινές απαλλαγές από την εφαρμογή συγκεκριμένων απαιτήσεων λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΛΠ 39 και ΔΠΧΑ 9 σε αντισταθμιστικές σχέσεις που επηρεάζονται άμεσα από τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.
- Πρόσθετες γνωστοποιήσεις του ΔΠΧΑ 7 που σχετίζονται με τη μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς: Οι τροποποιήσεις απαιτούν γνωστοποίηση: (i) του τρόπου με τον οποίο η οικονομική οντότητα διαχειρίζεται τη μετάβαση σε εναλλακτικά επιτόκια αναφοράς, την πρόοδο της και τους κινδύνους που προκύπτουν από τη μετάβαση, (ii) ποσοτικές πληροφορίες σχετικά με παράγωγα και μη παράγωγα που δεν έχουν ακόμη προχωρήσει σε μετάβαση, χωρισμένα κατά σημαντικό σημείο αναφοράς επιτοκίου και (iii) περιγραφή τυχόν αλλαγών στη στρατηγική διαχείρισης κινδύνου ως αποτέλεσμα της μεταρρύθμισης της μεταρρύθμιση των επιτοκίων αναφοράς.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

3 Λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επίδραση της μεταρρύθμισης των επιτοκίων αναφοράς EURIBOR και LIBOR

Μετά την οικονομική κρίση, οι παγκόσμιες ρυθμιστικές αρχές ανησυχούσαν όλο και περισσότερο για την αξιοπιστία και την ακεραιότητα των επιτοκίων αναφοράς. Αυτή η ανησυχία οδήγησε στην εισήγηση του Συμβουλίου Χρηματοοικονομικής Σταθερότητας (Financial Stability Board / “FSB”) προς τον παγκόσμιο χρηματοπιστωτικό τομέα για τη μεταρρύθμιση των κύριων επιτοκίων αναφοράς ή / και την ανάπτυξη νέων εναλλακτικών δεικτών αναφοράς.

Ως εκ τούτου, η Ευρωπαϊκή Επιτροπή θέσπισε κανονισμό για τους δείκτες αναφοράς (Benchmarks Regulation / “BMR”), ο οποίος ορίζει κοινό πλαίσιο για σημεία αναφοράς που στοχεύουν στην παροχή υψηλού επιπέδου προστασίας στους καταναλωτές και στους επενδυτές εντός της ΕΕ.

Το Συγκρότημα κατέχει χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος με επιτόκια αναφοράς EURIBOR και LIBOR ύψους € 71 εκ. και € μηδέν αντίστοιχα.

Για τη περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021, το Συγκρότημα κατέχει μακροπρόθεσμο δανεισμό ύψους €69.3 εκ που αναφέρεται στο δείκτη EURIBOR και €μηδέν LIBOR και δεν έχουν ακόμη αντικατασταθεί σε εναλλακτικό δείκτη αναφοράς.

Κατόπιν της έκδοσης των ετήσιων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 μέχρι σήμερα δεν έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα και τροποποιήσεις τα οποία μπορεί να επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος με εξαίρεση τα πιο πάνω.

Φορολογία

Η φορολογία για ενδιάμεσες περιόδους υπολογίζεται χρησιμοποιώντας το φορολογικό συντελεστή ο οποίος εφαρμόζεται στα αναμενόμενα εισοδήματα του έτους.

4 Υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Στις 30 Ιουνίου 2021 δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις ή αλλαγές σχετικά με τους υπολογισμούς και τις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020 εκτός όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Το Συγκρότημα ακολουθεί τις οδηγίες του ΔΛΠ 7 για την αξιολόγηση και ταξινόμηση των ταμειακών ροών. Η Διεύθυνση αξιολόγησε τις πρόνοιες της επενδυτικής συμφωνίας όπως αναφέρεται στη σημ. 18 (Υποχρέωση για συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική) και κατέληξε ότι όλες οι ταμειακές ροές που απορρέουν από την συμφωνία προέρχονται από τις κύριες δραστηριότητες της θυγατρικής εταιρείας αφού αντιπροσωπεύουν τις κινήσεις στα μετρητά και ισοδύναμα μετρητών που προκύπτουν από λειτουργικές δραστηριότητες. Ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί ανάμεσα στις ταμειακές ροές από λειτουργικές δραστηριότητες του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις για την διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο τμήμα διαχείρισης κινδύνου ή σε οποιοσδήποτε πολιτικές διαχείρισης κινδύνου από το τέλος του έτους και μετέπειτα.

5.2 Κίνδυνος ρευστότητας

Σε σύγκριση με το τέλος του έτους, δεν υπήρξε καμία ουσιαστική μεταβολή στις συμβατικές μη προεξοφλημένες ταμειακές εκροές για χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις.

5.3 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τα χρηματοοικονομικά μέσα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία, με βάση τις μεθόδους εκτίμησης. Τα διάφορα επίπεδα έχουν προσδιοριστεί ως εξής:

- Χρηματιστηριακές τιμές (μη προσαρμοσμένες) σε ενεργείς αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις (Επίπεδο 1).
- Στοιχεία εισαγωγής εκτός από χρηματιστηριακές τιμές τίτλων που περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1, οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση, είτε άμεσα (δηλαδή ως τιμές) ή έμμεσα (δηλαδή που προέρχονται από τιμές) (Επίπεδο 2).
- Στοιχεία εισαγωγής για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα της αγοράς (δηλαδή μη παρατηρήσιμα στοιχεία εισαγωγής) (Επίπεδο 3).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.3 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 30 Ιουνίου 2021.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	3.470	-	3.470
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	8.895.628	8.895.628
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	3.470	8.895.628	8.899.098
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Υποχρεώσεις			
Μετατρέψιμα χρεόγραφα-θυγατρική	-	115.532.202	115.532.202
Ενδεχόμενη υποχρέωση	-	2.934.280	2.934.280
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	118.466.482	118.466.482
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	3.470	-	3.470
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9.319.369	9.319.369
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	3.470	9.319.369	9.322.839
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Υποχρεώσεις			
Μετατρέψιμα χρεόγραφα-θυγατρική	-	115.532.202	115.532.202
Ενδεχόμενη υποχρέωση	-	2.876.745	2.876.745
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	-	118.408.947	118.408.947
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Δεν υπήρχαν μεταφορές μεταξύ των Επιπέδων 1 και 3 κατά τη διάρκεια της περιόδου. Αναφερθείτε στη Σημείωση 10 για τις γνωστοποιήσεις των δίκαιων αξιών των επενδύσεων σε ακίνητα που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.4 Αποτίμηση δίκαιης αξίας χρησιμοποιώντας μη παρατηρήσιμα στοιχεία (Επίπεδο 3)

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	
	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	9.319.369	9.829.602
Ζημιά από επανεκτίμηση	(423.741)	(510.233)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>8.895.628</u>	<u>9.319.369</u>

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν κατά την περίοδο.

5.5 Δίκαιη αξία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε αποσβεσμένο κόστος

Σύμφωνα με εκτιμήσεις της Διοίκησης η δίκαιη αξία των ακόλουθων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων είναι περίπου η ίδια με την λογιστική αξία:

- Δανεισμός
- Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (εκτός τραπεζικά παρατραβήγματα)
- Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

6 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Η ετοιμασία των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων απαιτεί από την Διεύθυνση του Συγκροτήματος να κάνει υπολογισμούς και παραδοχές που επηρεάζουν την εφαρμογή λογιστικών πολιτικών και τα ποσά των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων, των εσόδων και των εξόδων που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις. Τα πραγματικά αποτελέσματα ίσως διαφέρουν λόγω αυτών των εκτιμήσεων.

Κατά την ετοιμασία αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις που έγιναν από την Διεύθυνση του Συγκροτήματος για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και οι σημαντικοί υπολογισμοί και παραδοχές εφαρμόστηκαν όπως και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020, με εξαίρεση την αλλαγή σε εκτιμήσεις που απαιτούνται για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φορολογίας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

7 Ανάλυση κατά τομέα

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος παρακολουθεί εσωτερικές αναφορές για να αξιολογήσει την επίδοση του Συγκροτήματος και να διαθέσει τους πόρους του. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος βασίζεται σε αυτές τις εσωτερικές αναφορές για να καθορίσει τους λειτουργικούς τομείς. Οι βασικοί τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος για τους οποίους δίδεται ανάλυση κατά τομέα είναι η ανάπτυξη και πώληση ακινήτων, επενδύσεις σε ακίνητα και κινητές αξίες, και ιατρικές και εκπαιδευτικές υπηρεσίες.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος, αξιολογεί την απόδοση των λειτουργικών τομέων βασισμένη στο κέρδος/(ζημιά) πριν τους τόκους, το φόρο, τις αποσβέσεις και την απομείωση (EBITDA).

Αποτέλεσμα κατά τομέα:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2021					
Εισοδήματα	24.760.038	-	2.614.866	6.474.787	33.849.691
Αποτέλεσμα κατά τομέα	<u>12.573.771</u>	<u>529.934</u>	<u>835.599</u>	<u>5.598.892</u>	<u>19.538.196</u>
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(11.759.669)
Κέρδος από εργασίες					<u>7.778.527</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2020					
Εισοδήματα	25.116.834	-	2.226.532	5.323.087	32.666.453
Αποτέλεσμα κατά τομέα	<u>16.166.779</u>	<u>517.587</u>	<u>374.020</u>	<u>3.283.039</u>	<u>20.341.425</u>
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(15.585.251)
Κέρδος από εργασίες					<u>4.756.174</u>

Στα εισοδήματα από ανάπτυξη γης συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους €327.000 (2020: €1.171.567) που προέρχεται από έσοδα προώθησης πωλήσεων/ανάπτυξης του έργου εταιρείας όπου το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

Το αποτέλεσμα κατά τομέα διαφέρει από το κέρδος πριν τη φορολογία ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Αποτέλεσμα των τομέων	19.538.196	20.341.425
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	(11.759.669)	(15.585.251)
Κέρδος εργασιών	<u>7.778.527</u>	<u>4.756.174</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα	(2.506.132)	(2.079.581)
Κέρδος πριν την φορολογία	<u>5.272.395</u>	<u>2.676.593</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

7 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 30 Ιουνίου 2021 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	303.511.595	373.351.890	3.124.509	17.571.193	697.559.187
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	8.895.628	-	-	8.895.628
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες / κοινοπραξίες	15.983.522				15.983.522
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	319.495.117	382.247.518	3.124.509	17.571.193	722.438.337
Υποχρεώσεις	262.591.764	180.089.648	7.132.912	17.173.858	466.988.182
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	1.069	-	159.461	71.694	232.224

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2020 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	314.776.576	373.105.475	2.721.443	16.720.583	707.324.077
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	9.319.369	-	-	9.319,369
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες/ κοινοπραξίες	15.047.676	-	-	-	15.047.676
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	329.824.252	382.424.844	2.721.443	16.720.583	731.691.122
Υποχρεώσεις	272.205.284	182.435.858	7.115.469	19.328.370	481.084.981
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	35.260	-	133.424	211.444	380.128

8 Φορολογία

Η φορολογία υπολογίζεται με βάση το αναμενόμενο ποσοστό φορολογίας που θα ισχύει για ολόκληρο το οικονομικό έτος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

9 Κέρδος ανά μετοχή

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Κέρδος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας	4.766.005	2.064.308
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	424.435.205	424.435.205
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος (σεντς ανά μετοχή)	1,123	0,486

10 Κεφαλαιουχικές δαπάνες

	Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Δικαιώματα χρήσης €	Επενδύσεις σε ακίνητα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2021			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	2.436.847	5.607.677	375.624.900
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	488.930
Προσθήκες	232.224	-	-
Αποσβέσεις	(258.777)	(313.433)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	2.410.294	5.294.244	376.113.830
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	2.494.611	6.202.331	373.038.588
Προσθήκες/μεταφορές του έτους	380.128	24.265	(490.405)
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	2.764.938
Αποσβέσεις του έτους	(437.897)	(618.919)	(309.995)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	2.436.847	5.607.677	375.624.900
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2020			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	2.494.611	6.202.331	373.038.588
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	476.583
Προσθήκες	182.177	-	86.835
Αποσβέσεις	(212.132)	(312.220)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	2.464.656	5.890.111	373.602.006

Οι επενδύσεις του Συγκροτήματος σε ακίνητα εκτιμώνται με βάση τις μεθόδους εκτίμησης επιπέδου 3, από μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και της διοίκησης του Συγκροτήματος τα οποία έχουν πείρα στον κλάδο των ακινήτων. Δεν υπήρξαν αλλαγές στις μεθόδους αποτίμησης κατά τη περίοδο.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

11 Επενδύσεις σε κοινοπραξίες

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Στην αρχή της περιόδου	2.687.669	-
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία	941.909	2.685.884
Καταθέσεις/αναλήψεις	-	1.785
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>3.629.578</u>	<u>2.687.669</u>

12 Επενδύσεις συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Στην αρχή της περιόδου	12.360.007	13.604.413
Μερίδιο ζημιάς μετά τη φορολογία	(1.028)	(253.872)
Μερίδιο ζημιάς δίκαιης αξίας	(5.036)	(7.068)
Μερίδιο μερισμάτων/αναλήψεις	-	(983.466)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>12.353.943</u>	<u>12.360.007</u>

13 Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	3.470	7.578
Ζημιά από επανεκτίμηση	-	(4.108)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>3.470</u>	<u>3.470</u>

14 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 16)	34.591.501 (8.873.093)	25.176.702 (10.374.631)
Καθαρά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>25.718.408</u>	<u>14.802.071</u>

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
Ευρώ	<u>34.591.501</u>	<u>25.176.702</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

15 Δεσμευμένα μετρητά

	30 Ιουνίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
Μη κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς εταιρειών του Συγκροτήματος	31.498.996	33.203.833
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος, ως εκπρόσωπο του και τρίτου μέρους	-	5.000.000
	<u>31.625.344</u>	<u>38.203.833</u>
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	(126.348)	(126.348)
	<u>31.372.648</u>	<u>38.077.485</u>
Κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς του Συγκροτήματος	10.576.827	10.826.979
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο όνομα αντιπροσώπου του Συγκροτήματος, ως εκπρόσωπο του και τρίτου μέρους	-	5.381.217
	<u>10.576.827</u>	<u>16.208.196</u>
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	(265.658)	(265.658)
	<u>10.311.169</u>	<u>15.942.538</u>
Σύνολο	<u>41.683.817</u>	<u>54.020.023</u>
Σύνολο	<u>41.683.817</u>	<u>54.020.023</u>

Τα δεσμευμένα μετρητά αφορούν προπληρωμές που εισπράχθηκαν από πελάτες για την αγορά ακινήτων τα οποία είναι δεσμευμένα με βάση συμφωνηθέντες όρους και προϋποθέσεις. Τα μετρητά αναμένονται να ελευθερωθούν με την ολοκλήρωση ορισμένων προϋποθέσεων και την έγκριση του αντιπροσώπου του επενδυτή. Τα δεσμευμένα μετρητά δεν συμπεριλαμβάνονται στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα.

Τα δεσμευμένα μετρητά αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021	31 Δεκεμβρίου 2020
Ευρώ	<u>41.683.817</u>	<u>54.020.023</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

16 Δανεισμός

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 14)	8.873.093	10.374.631
Τραπεζικός δανεισμός	3.423.733	9.246.364
Δανεισμός από τρίτους	423.000	648.000
	<u>12.719.826</u>	<u>20.268.995</u>
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	79.989.090	68.533.708
Μετατρέψιμα χρεόγραφα-θυγατρική	115.532.202	115.532.202
Δανεισμός από τρίτους	9.418.745	19.135.480
	<u>204.940.037</u>	<u>203.201.390</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>217.659.863</u>	<u>223.470.385</u>

Τα τραπεζικά δάνεια και παρατραβήγματα είναι εξασφαλισμένα πάνω στα αποθέματα γης του Συγκροτήματος και σε ορισμένες περιπτώσεις με γενική εκχώρηση εισπρακτέων ποσών έναντι συγκεκριμένων συμβολαίων πώλησης έργων.

Στο πιο πάνω δανεισμό δεν συμπεριλαμβάνονται αχρησιμοποίητες δανειοληπτικές διευκολύνσεις οι οποίες αναλύονται ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Τραπεζικός δανεισμός	11.183.803	6.469.813
	<u>11.183.803</u>	<u>6.469.813</u>

Οι πιο πάνω διευκολύνσεις υπόκεινται σε όρους και προϋποθέσεις ή/και την πρόοδο των κατασκευών.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

16 Δανεισμός (συνέχεια)

Η κίνηση του δανεισμού μπορεί να αναλυθεί ως εξής:

	Τραπεζικός δανεισμός €	Μετατρέψιμα χρεόγραφα €	Δανεισμός από τρίτους €	Σύνολο δανεισμού €
Έξι μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2021				
Την 1 Ιανουαρίου 2021	77.780.074	115.532.202	19.783.480	213.095.756
Εισπράξεις από νέο δανεισμό	5.800.000	-	-	5.800.000
Έκπτωση από πρόωρη αποπληρωμή	-	-	(1.603.735)	(1.603.735)
Αποπληρωμή δανείων (τοκοχρεολύσια)	(1.601.058)	-	(8.590.303)	(10.191.361)
Τόκοι περιόδου	1.433.807	6.218.632	252.303	7.904.742
Καθαρό κέρδος από χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	-	(6.218.632)	-	(6.218.632)
	<u>83.412.823</u>	<u>115.532.202</u>	<u>9.841.745</u>	<u>208.786.770</u>
Τραπεζικά παρατραβήγματα	8.873.093	-	-	8.873.093
Σύνολο δανεισμού	<u><u>92.285.916</u></u>	<u><u>115.532.202</u></u>	<u><u>9.841.745</u></u>	<u><u>217.659.863</u></u>

Μέσα στο 2016 με βάση την συμφωνία αναδιάρθρωσης με την Τράπεζα Κύπρου («Τράπεζα») θυγατρική της Εταιρείας έχει εκδώσει προς όφελος της Τράπεζας χρεόγραφα μετατρέψιμα σε μετοχές της συγκεκριμένης θυγατρικής (με βάση όρους και προϋποθέσεις) συνολικής ονομαστικής αξίας €100 εκατομμυρίων σε αντάλλαγμα της εκ μέρους της Τράπεζας εξόφλησης/απαλλαγής της Εταιρείας και των θυγατρικών της από τραπεζικό δανεισμό €100 εκατομμυρίων.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2019, το Συγκρότημα σύναψε καταρχήν συμφωνία με δανειστές του που προβλέπει την πρόωρη αποπληρωμή σημαντικού μέρους του μακροχρόνιου δανεισμού του με αντάλλαγμα μέρους των επενδυτικών ακινήτων του. Η εφαρμογή της συμφωνίας υπόκειται σε διάφορους όρους και προϋποθέσεις που βασικά είναι πέραν του ελέγχου του Συγκροτήματος και που έπρεπε να υλοποιηθούν/εγκριθούν εντός της προκαθορισμένης ημερομηνίας η οποία έχει παρέλθει. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, τα δυο μέρη έχουν εκφράσει την επιθυμία όπως παραταθεί η ημερομηνία ολοκλήρωσης της συμφωνίας. Η οικονομική επίδραση αυτής της συμφωνίας κατά το παρόν στάδιο δεν είναι εφικτό να καθοριστεί με ακρίβεια.

Η λογιστική αξία του δανεισμού του Συγκροτήματος αναλύεται ανά νόμισμα ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Ευρώ	217.659.863	223.470.385
	<u><u>217.659.863</u></u>	<u><u>223.470.385</u></u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

17 Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις

Η μεικτή κίνηση στο λογαριασμό αναβαλλόμενης φορολογίας έχει ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Στην αρχή του έτους Δημιουργία και αντιστροφή των προσωρινών διαφορών	40.429.999 -	40.443.102 (13,103)
Στο τέλος της περιόδου/του έτους	<u>40.429.999</u>	<u>40.429.999</u>

18 Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Βραχυπρόθεσμοι		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	18.165.161	21.210.091
	<u>18.165.161</u>	<u>21.210.091</u>
Μη βραχυπρόθεσμοι		
Υποχρέωση για συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική	11.200.000	-
	<u>11.200.000</u>	<u>-</u>
Σύνολο εμπορικών και άλλων πιστωτών	<u>29.365.161</u>	<u>21.210.091</u>

Στις 13 Απριλίου 2021 το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία με τρίτο μέρος ύψους €28.000.000. Η συμφωνία προνοεί μια αρχική εισροή €11.200.000 (η οποία έχει ήδη καταβληθεί) και το υπόλοιπο ποσό ύψους €16.800.000 να είναι καταβλητέο με την ολοκλήρωση συγκεκριμένων σταδίων ανάπτυξης μέρους του έργου Limassol Blu Marine της θυγατρικής εταιρείας Ergomakers Limited, και το οποίο αναμένεται να εισπραχθεί εντός των επομένων δώδεκα μηνών.

Το Συγκρότημα έχει την υποχρέωση αποπληρωμής του επενδυτή στη βάση καθορισμένου ποσοστού πάνω στα συνολικά καθαρά εισοδήματα, όπως αυτά καθορίστηκαν στην συμφωνία, από μελλοντικές πωλήσεις συγκεκριμένων πωλήσεων του έργου. Σε περίπτωση που το Συγκρότημα ολοκληρώσει την κατασκευή των συγκεκριμένων διαμερισμάτων εντός καθορισμένου χρονικού διαστήματος χωρίς να έχει επιτευχθεί η πώληση τους τότε ο επενδυτής υποχρεούται να αποδεχθεί ένα αριθμό αυτών των διαμερισμάτων σε προκαθορισμένες τιμές, όπως καθορίστηκαν στη συμφωνία, ως αποπληρωμή της επένδυσής του. Η συμμετοχή του επενδυτή είναι επίσης εξασφαλισμένη με υποθήκη της γης του έργου.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

19 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Ενδεχόμενη υποχρέωση	<u>2.934.280</u>	<u>2.876.745</u>
30 Ιουνίου 2021	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης
Ενδεχόμενη υποχρέωση	2.934.280	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές

Σχετίζονται με την μελλοντική αναλογική αύξηση του συντελεστή δόμησης που καθορίζει την πιθανή αύξηση στην δίκαιη αξία του έργου Leptos Blu Marine, στην οποία η συμφωνία με τον επενδυτή περιλαμβάνει την αποπληρωμή της ενδεχόμενης υποχρέωσης, με επιλογή της θυγατρικής, σε μετρητά εις σε ακίνητα .

20 Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο μισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών καταβολών μισθωμάτων που είναι πληρωτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Μέχρι 1 έτος	41.520	41.520
Από 1 μέχρι 5 έτη	41.520	41.520
Μετά από 5 έτη	-	-
	<u>83.040</u>	<u>83.040</u>

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής

Το σύνολο των ελάχιστων μελλοντικών ενοικίων που είναι εισπρακτέα σύμφωνα με τις μη ακυρώσιμες λειτουργικές μισθώσεις είναι ως εξής:

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Μέχρι 1 έτος	19.000	19.000
Από 1 μέχρι 5 έτη	76.000	76.000
Μετά από 5 έτη	760.000	779.000
	<u>855.000</u>	<u>874.000</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

21 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

Η Εταιρεία ελέγχεται από την Armonia Estates Limited, εγγεγραμμένη στην Κύπρο, η οποία κατέχει το 63.43% των μετοχών της Εταιρείας και καταρτίζει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του μέγιστου συνόλου εταιρειών του οποίου η Εταιρεία αποτελεί μέρος ως θυγατρική. Η Armonia Estates Limited, που δραστηριοποιείται στον τομέα της ανάπτυξης γης, ανήκει από κοινού στους Γιώργο Μ. Λεπτό και Παντελή Μ. Λεπτό, Διευθύνων Σύμβουλο και Αναπληρωτή Διευθύνων Σύμβουλο της Εταιρείας αντίστοιχα, οι οποίοι άμεσα και έμμεσα ελέγχουν το 74.99% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Για τους σκοπούς αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει την ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών". Στον καθορισμό κάθε πιθανής σχέσης συγγενικών μερών, προσοχή δίνεται στην πραγματική υπόσταση της σχέσης και όχι στη νομική τους μορφή. Τα συγγενικά μέρη μπορούν να προβούν σε συναλλαγές οι οποίες μπορεί να μην είναι δυνατές μεταξύ μη συγγενικών μερών, και οι συναλλαγές μεταξύ των συγγενικών μερών μπορεί να μην πραγματοποιούνται με τους ίδιους όρους, προϋποθέσεις και ποσά που ισχύουν για τις συναλλαγές με μη συγγενικά μέρη.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σχετικά με τις συναλλαγές με συγγενικά μέρη δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2020.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με την ιθύνουσα εταιρεία Armonia Estates Limited:

(α) Αγορές υπηρεσιών

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Υπηρεσίες διαχείρισης και προώθηση πωλήσεων	117.176	626.269
Υπηρεσίες διαχείρισης και προώθηση πωλήσεων κοινοπραξίας «Αδωνης»	-	3.124
	<u>117.176</u>	<u>629.393</u>

Οι πιο πάνω συναλλαγές έγιναν με εμπορικούς όρους και προϋποθέσεις.

(β) Επανεκδικούμενα έξοδα

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Κατασκευαστικά έργα	5.824.390	6.130.613
Έξοδα διοίκησης, διάθεσης και γενικά	2.166.705	4.477.932
	<u>7.991.095</u>	<u>10.608.545</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Επανεκδικούμενα έξοδα κοινοπραξίας «Άδωνης»

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Κατασκευαστικά έργα	226.773	431.190
Έξοδα διοίκησης, διάθεσης και γενικά	36.746	28.292
	<u>263.519</u>	<u>459.482</u>

(γ) Υπόλοιπα που προέρχονται από τις πιο πάνω συναλλαγές

	30 Ιουνίου 2021 €	31 Δεκεμβρίου 2020 €
Ποσά οφειλόμενα στην ιθύνουσα εταιρεία: Armonia Estates Limited	<u>4.772.695</u>	<u>3.897.600</u>

Το υπόλοιπο με την Armonia Estates Limited φέρει μέσο ετήσιο τόκο 4%.

(δ) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών

	30 Ιουνίου 2021 €	30 Ιουνίου 2020 €
Αμοιβή	<u>153.402</u>	<u>179.465</u>

22 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των μη ελεγμένων συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.