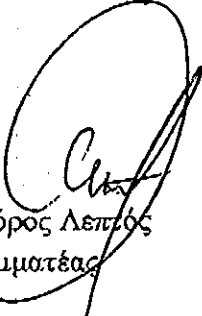


ΠΑΝΔΩΡΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ**ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΠΡΟΣ ΤΟ ΧΑΚ**
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 30.8.2012

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρία του την 29^η Αυγούστου, 2012, ενέκρινε τα μη ελεγμένα, ενοποιημένα αποτελέσματα της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2012, τα οποία επισυνάπτονται.

Περαιτέρω αποφάσισε όπως δημοσιεύσει την 31.8.2012 στην εφημερίδα «Αλήθεια» τον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

Η πλήρης έκθεση των ως άνω αποτελεσμάτων είναι διαθέσιμη προς το κοινό στην έδρα της Εταιρείας, Λεωφόρος Αποστόλου Παύλου 111, Κάτω Πάφος, Πάφος, άνευ οποιασδήποτε επιβάρυνσης.



Σταύρος Λεφτερός
Γραμματέας

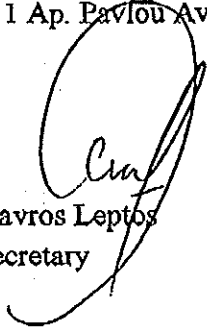
PANDORA INVESTMENTS PUBLIC LTD

ANNOUNCEMENT TO
CYPRUS STOCK EXCHANGE
DATED 30/8/2012

The Company's Board of Directors at a meeting on 29/8/2012 approved the unaudited consolidated results for the first six months of the year 2012, which are herewith attached.

It has been further decided to publicise the account of the results in "Alithia" newspaper on 31/8/2012.

The full report of the said results will be available to the public at the offices of the Company, 111 Ap. Pavlou Avenue, Kato Paphos, Paphos, without any financial burden.



Stavros Leptos
Secretary

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

**Μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες
οικονομικές καταστάσεις
για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012**

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης	1
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων της Εταιρείας για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	2
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	3
Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός	4
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών στα ίδια κεφάλαια	5
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	6
Σημειώσεις στις μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	7 – 16

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 29 Αυγούστου 2012. Τα αποτελέσματα δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές.

Ο ρυθμός ανάπτυξης του Συγκροτήματος εξακολουθεί να είναι χαμηλότερος του αναμενόμενου, λόγω του ότι η Κυπριακή οικονομία συνεχίζει να επηρεάζεται από την παρατεταμένη παγκόσμια οικονομική κρίση. Τα εξαμηνιαία οικονομικά αποτελέσματα όσον και οι οικονομικές ενδείξεις της αναφερομένης περιόδου του 2012, είναι περίπου στα ίδια επίπεδα με αυτά της αντίστοιχης περιόδου του 2011.

Οι αναγνωρισμένες πωλήσεις του Συγκροτήματος ανήλθαν στα €14.977.587 (2011: €15.328.162), σημειώνοντας μείωση κατά €350.575 (2 %) σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η διαφορά οφείλεται σε μερική μείωση στις πωλήσεις ακινήτων, που έχουν ολοκληρωθεί μέσα στο 2012, κατά € 1.505.289 (12%), όπως επίσης και σε αύξηση των εσόδων ύψους €1.154.714(46%) του Πανεπιστημίου Νεάπολης και του Νοσοκομείου Iasis.

Η ζημιά από βασικές εργασίες, πριν τη ζημιά από υποτίμηση μετοχών ύψους €99.439 (2011: ζημιά ύψους €182.466), ανήλθε σε €230.322 σε σύγκριση με ζημιά ύψους €678.519 κατά την αντίστοιχη περίοδο του περασμένου χρόνου.

Η καθαρή ζημιά του Συγκροτήματος ανήλθε στα €8.415.304, σε σύγκριση με ζημιά €8.743.146 του πρώτου εξαμήνου του 2011. Η μείωση της ζημιάς κατά €327.842 οφείλεται βασικά στη αύξηση του μεικτού κέρδους κατά €890.809, λόγω αύξησης του περιθωρίου κέρδους, η οποία αντισταθμίσθηκε μερικώς από τη αύξηση των χρηματοδοτικών εξόδων κατά €198.977, στα οποία συμπεριλαμβάνεται συναλλαγματική ζημιά ύψους €548.599 (2011: ζημιά ύψους €1.193.494).

Το Διοικητικό Συμβούλιο και η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμούν ότι, υπό τις παρούσες συνθήκες και λαμβάνοντας υπόψη τη διεθνή οικονομική κατάσταση, τις τάσεις ύφεσης ανά το παγκόσμιο και τις πιθανές επιπτώσεις επί της οικονομίας της Κύπρου, τα αναμενόμενα κατά το δεύτερο εξάμηνο αποτελέσματα δυνατόν να παρουσιάσουν αισθητές διακυμάνσεις των οποίων ο προϋπολογισμός είναι δύσκολος, λόγω των αβεβαιοτήτων και αστάθμητων παραγόντων που επικρατούν στην τοπική και διεθνή αγορά κατά το παρόν στάδιο.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπευθύνων της εταιρείας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων

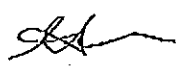

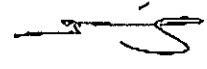
Σύμφωνα με το άρθρο 10 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμου, εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι υπεύθυνοι για τις συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Pandora Investments Public Limited σε σχέση με την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012 επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ενδιάμεσες συνοπτικές οικονομικές καταστάσεις:

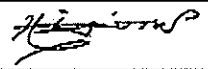
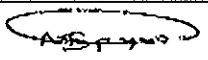
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών του Συγκροτήματος και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στις ενδιάμεσες συνοπτικές 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
Μιχαήλ Γ Λεπτός, Πρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος	
Χρίστος Κωνσταντινίδης, Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Πέτρος Μιχαηλίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Γιώργος Μ Λεπτός, Εκτελεστικός Σύμβουλος	ΑΠΩΝ

Υπεύθυνοι σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου	Γενικός Διευθυντής	
Μιχάλης Σπύρου	Οικονομικός Διευθυντής	

Πάφος
29 Αυγούστου 2012

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012

	Σημ.	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Πωλήσεις	6	14.977.687	16.328.162
Κόστος πωλήσεων		(9.875.453)	(11.116.837)
Μεικτό κέρδος		5.102.134	4.211.325
Ζημιά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(99.439)	(182.466)
Άλλα κέρδη – καθαρά		702.480	270.909
		5.705.175	4.299.768
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας		(6.034.936)	(5.160.753)
Ζημιά εργασιών		(329.761)	(860.986)
Χρηματοδοτικά έξοδα		(8.878.721)	(8.679.744)
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών		(51.454)	(125.326)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(9.269.936)	(9.666.064)
Πίστωση φορολογίας		844.630	922.908
Καθαρή ζημιά για την περίοδο		(8.415.304)	(8.743.146)
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της εταιρείας		(8.418.582)	(8.696.260)
Συμφέρον μειοψηφίας		3.278	(46.886)
Καθαρή ζημιά για την περίοδο		(8.415.304)	(8.743.146)
		Σεντς	Σεντς
Βασική και πλήρως κατανομημένη ζημιά ανά μετοχή	8	(1.98)	(2.05)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Έπενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός στις 30 Ιουνίου 2012

	Σημ.	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	9	9.169.940	9.446.287
Έπενδύσεις σε ακίνητα	9	143.527.242	143.321.000
Έπενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	10	10.584.346	10.635.800
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση		12.154.126	12.154.126
Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις		6.066.396	4.211.766
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		6.448.114	4.388.191
		185.940.164	184.167.170
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα		176.716.799	180.061.361
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		19.032.160	17.245.659
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	11	89.179	169.788
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	6.455.610	5.536.355
		202.293.738	203.013.163
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		388.233.902	387.170.333
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
Αποθεματικά δίκαιης αξίας		6.758.375	5.758.375
Συσσωρευμένες ζημιές		(16.627.773)	(7.209.191)
Αποθεματικό για την μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		365.074	365.074
		83.798.762	92.217.344
Συμφέρον μειοψηφίας		10.989.675	10.986.397
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		94.788.437	103.203.741
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	13	227.442.934	220.678.220
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		15.506.496	15.506.496
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν		693.147	1.607.812
		243.642.577	237.792.528
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές		12.186.764	11.844.041
Προπληρωμές που εισπράχθηκαν		5.799.741	6.707.673
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		824.656	824.656
Δανεισμός	13	30.992.727	28.797.694
		49.802.888	46.174.064
Σύνολο υποχρεώσεων		293.445.465	283.966.592
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		388.233.902	387.170.333

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών στα ίδια κεφάλαια για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012

	Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας					
	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ⁽¹⁾ €	Άλλα αποθεματικά ⁽²⁾ €	Κέρδη που κρατήθηκαν/Συσσωρευμένες ζημιές ⁽¹⁾ €	Συμφέρον μειοψηφίας €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2011	72.153.985	21.149.101	8.256.463	10.596.907	11.122.287	123.278.742
Καθαρή ζημιά για την εξαμηνία	-	-	-	(8.696.260)	(46.886)	(8.743.146)
Στις 30 Ιουνίου 2011	<u>72.153.985</u>	<u>21.149.101</u>	<u>8.256.463</u>	<u>1.900.647</u>	<u>11.075.401</u>	<u>114.535.597</u>
Την 1 Ιανουαρίου 2012	72.153.985	21.149.101	6.123.449	(7.209.191)	10.996.397	103.203.741
Καθαρή ζημιά για την εξαμηνία	-	-	-	(8.418.582)	3.278	(8.415.304)
Στις 30 Ιουνίου 2012	<u>72.153.985</u>	<u>21.149.101</u>	<u>6.123.449</u>	<u>(15.627.773)</u>	<u>10.999.675</u>	<u>94.788.437</u>

- (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 διανείμει αυτό το ποσό σαν μερίσμα. 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 και 2011. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μερίσμα ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων.
- (2) Τα άλλα αποθεματικά και το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 16 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Έπενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012

	Σημ.	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(9.269.936)	(9.666.054)
Αναπροσαρμογή για αποσβέσεις, τόκους, επανεκτιμήσεις, προβλέψεις, κλπ.		8.704.859	8.982.068
Ζημιά από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης			
Μείωση στο κεφάλαιο κίνησης		(498.077)	(683.996)
Προπληρωμές που αναγνωρίστηκαν		891.291	1.495.386
		(1.022.597)	(1.546.368)
Μετρητά που χρησιμοποιήθηκαν σε εργασίες			
Φορολογία που πληρώθηκε		(1.426.383)	(734.978)
		-	(54.617)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(1.426.383)	(789.595)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού και επενδύσεις σε ακίνητα	9	(213.799)	(836.331)
Τόκοι που εισπράχθηκαν		497.205	152.661
(Αγορά)/ διάθεση εμπορικών επενδύσεων	11	(18.830)	29.201
Μερίσματα εμπορικών επενδύσεων		-	18.167
Καθαρά μετρητά από (για) επενδυτικές δραστηριότητες		284.576	(636.312)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από μακροπρόθεσμο δανεισμό		4.154.551	6.081.941
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού		(1.401.884)	(4.960.837)
Τόκοι που πληρώθηκαν		(2.527.388)	(3.472.531)
Καθαρά μετρητά από (σε) χρηματοδοτικές δραστηριότητες		225.279	(2.351.427)
Καθαρή μείωση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών			
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου		(936.528)	(3.777.334)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	12	(10.908.984)	(11.025.336)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 7 μέχρι 16 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 2012

1 Γενικές πληροφορίες

Οι κύριες δραστηριότητες της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των εξαρτημένων της (το Συγκρότημα), 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 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 30 Ιουνίου 2012 και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011 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 29 Αυγούστου 2012.

2 Βάση ετοιμασίας

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2012, 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 2011, οι οποίες έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ.

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 2011, εκτός όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά το τρέχον έτος 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 2012. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων τα πιο κάτω πρότυπα χρηματοοικονομικής αναφοράς είχαν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων αλλά δεν είχαν τεθεί ακόμη σε εφαρμογή:

(i) Υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Τροποποιήσεις

- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 1 "Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων" στην Παρουσίαση στοιχείων άλλων Συνολικών Εισοδημάτων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2012).
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 19 "Παροχές σε εργαζομένους" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση

Νέα πρότυπα

- ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" (και επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2015).
- ΔΠΧΑ 10 "Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- ΔΠΧΑ 11 "Από Κοινού Διευθετήσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- ΔΠΧΑ 12 "Γνωστοποιήσεις Συμφερόντων σε Άλλες Οντότητες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- ΔΠΧΑ 13 "Αποτίμηση Δίκαιης Αξίας" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- ΔΛΠ 27 "Ενοποιημένες και Ιδιαίτερες Οικονομικές Καταστάσεις" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- ΔΛΠ 28 "Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες και από Κοινού Ελεγχόμενες Οικονομικές Οντότητες" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

3 Λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

(ii) Δεν υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Τροποποιήσεις

- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 12 "Φόροι Εισοδήματος" για την αναβαλλόμενη φορολογία που σχετίζεται με την ανάκτηση των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2012).
- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 "Πρώτη Εφαρμογή Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" σχετικά με σημαντική επίδραση υπερπληθωρισμού και αφαίρεση σταθερών ημερομηνιών σε Πρώτη Εφαρμογή (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιουλίου 2011).
- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 7 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις" σχετικά με το Συμψηφισμό Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Τροποποίηση στο ΔΛΠ 32 "Χρηματοοικονομικά Μέσα: Παρουσίαση" σχετικά με το Συμψηφισμό Χρηματοοικονομικών Περιουσιακών Στοιχείων και Χρηματοοικονομικών Υποχρεώσεων (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2014).
- Τροποποίηση στο ΔΠΧΑ 1 "Πρώτη Εφαρμογή Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς" σχετικά με την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" και ΔΛΠ 20 "Λογιστική για Κυβερνητικές Χορηγίες και Γνωστοποίηση Κυβερνητικής Βοήθειας" - εξαίρεση από την αναδρομική εφαρμογή των ΔΠΧΑ σχετικά με τις κυβερνητικές χορηγίες (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).
- Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ 2011 (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Νέες Ερμηνείες

- ΕΔΔΠΧΑ 20 "Κόστα Αφαίρεσης Άχρηστων Υλικών κατά το Στάδιο Παραγωγής ενός Ορυχείου Επιφάνειας" (ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2013).

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών των λογιστικών προτύπων σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Φορολογία

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

4 Διαχείριση 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 και κίνδυνο ρευστότητας.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν πλήρης πληροφορίες για την διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Δεν υπήρχαν αλλαγές στην διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου από το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011.

5 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.

Στην 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 ήταν όπως εφαρμόστηκαν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2011.

6 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 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).

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

6 Ανάλυση κατά τομέα (συνεχεία)

Αποτέλεσμα κατά τομέα:	Ανάπτυξη γης €	Υγείας €	Εκπαιδευτικές Υπηρεσίες €	Επενδύσεις €	Συγκρότημα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2012					
Εισοδήματα	11.327.279	1.975.614	1.674.694	-	14.977.687
Αποτέλεσμα κατά τομέα	<u>4.514.085</u>	<u>491.211</u>	<u>569.099</u>	<u>134.760</u>	<u>5.705.175</u>
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(6.034.936)
Ζημιά από εργασίες					<u>(329.761)</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2011					
Εισοδήματα	12.832.568	1.715.392	780.202	-	15.328.162
Αποτέλεσμα κατά τομέα	<u>3.548.902</u>	<u>402.341</u>	<u>234.081</u>	<u>114.464</u>	<u>4.299.768</u>
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(5.160.753)
Κέρδος από εργασίες					<u>(860.986)</u>

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

	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Αποτέλεσμα κατά τομέα	6.705.175	4.299.768
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	<u>(6.034.936)</u>	<u>(5.160.753)</u>
Ζημιά εργασιών	<u>(329.761)</u>	<u>(860.986)</u>
Χρηματοδοτικά έξοδα	<u>(8.876.721)</u>	<u>(8.679.744)</u>
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένων εταιρειών	<u>(51.464)</u>	<u>(126.326)</u>
Ζημιά πριν την φορολογία	<u><u>(9.259.936)</u></u>	<u><u>(9.666.054)</u></u>

Τα περιουσιακά στοιχεία κατά τομέα είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Υγείας €	Εκπαιδευτικές Υπηρεσίες €	Επενδύσεις €	Συγκρότημα €
30 Ιουνίου 2012	<u>228.227.565</u>	<u>9.234.549</u>	<u>27.142.199</u>	<u>123.629.589</u>	<u>388.233.902</u>
31 Δεκεμβρίου 2011	<u>226.348.367</u>	<u>8.809.951</u>	<u>27.093.442</u>	<u>124.918.573</u>	<u>387.170.333</u>

7 Φορολογία

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

8 Ζημιά ανά μετοχή

	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Ζημιά που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας	<u>(8.418.582)</u>	<u>(8.696.260)</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	<u>424.435.205</u>	<u>424.435.205</u>
Βασική και πλήρως κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή (σεντς)	<u>(1.98)</u>	<u>(2.05)</u>

9 Κεφαλαιουχικές δαπάνες

	Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Επενδύσεις σε ακίνητα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2012		
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	9.446.287	143.321.000
Προσθήκες	7.557	206.242
Αποσβέσεις	(283.904)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>9.169.940</u>	<u>143.527.242</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου 2011		
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	9.667.918	142.209.719
Αγορές του έτους	319.653	1.111.281
Αποσβέσεις του έτους	(541.181)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>9.446.287</u>	<u>143.321.000</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2011		
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	9.667.915	142.209.719
Αγορές	213.713	622.618
Αποσβέσεις	(265.432)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>9.616.196</u>	<u>142.832.337</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

10 Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Στην αρχή της περιόδου	10.635.800	10.738.707
Μερίδιο ζημιάς μετά τη φορολογία	(51.454)	(102.907)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>10.584.346</u>	<u>10.635.800</u>

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

	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	169.788	471.658
Προσθήκες	18.830	101.203
Διάθεση	-	(72.000)
Ζημιά από επανεκτίμηση	(99.439)	(331.073)
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>89.179</u>	<u>169.788</u>

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	6.455.581	5.536.355
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 13)	(17.364.565)	(15.508.811)
	<u>(10.908.984)</u>	<u>(9.972.456)</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

13 Δανεισμός

	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 12)	17.364.665	15.508.811
Τραπεζικά δάνεια	13.545.327	11.206.048
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	82.835	82.835
	<u>30.992.727</u>	<u>26.797.694</u>
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά δάνεια	227.270.333	220.502.318
Υποχρεώσεις χρηματοδοτικών μισθώσεων	172.601	175.902
	<u>227.442.934</u>	<u>220.678.220</u>
	<u>258.435.661</u>	<u>247.475.914</u>

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

14 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

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

(α) Αγορές υπηρεσιών

	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Υπηρεσίες διαχείρισης και προώθηση πωλήσεων	<u>219.668</u>	<u>297.547</u>

Οι πιο πάνω συναλλαγές έγιναν με εμπορικούς όρους και προϋποθέσεις.

(β) Επανεκδικούμενα έξοδα

	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Κατασκευαστικά έργα	1.488.553	2.806.641
Έξοδα διοίκησης, διάθεσης και γενικά	2.273.354	2.300.336
	<u>3.761.907</u>	<u>5.106.977</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

14 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(γ) Υπόλοιπα στις 30 Ιουνίου 2012 που προέρχονται από τις πιο πάνω συναλλαγές

	30 Ιουνίου 2012 €	31 Δεκεμβρίου 2011 €
Ποσά οφειλόμενα από την ιθύνουσα εταιρεία: Armonia Estates Limited	<u>873.597</u>	<u>157.465</u>

Το υπόλοιπο με την Armonia Estates Limited φέρει μέσο ετήσιο τόκο 6%.

(δ) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών

	30 Ιουνίου 2012 €	30 Ιουνίου 2011 €
Αμοιβή	<u>179.777</u>	<u>189.383</u>

15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο κυπριακός τομέας ακινήτων έχει πληγεί σοβαρά τα τελευταία χρόνια από τη διεθνή πιστωτική κρίση και την αστάθεια των χρηματιστηριακών αγορών.

Κατά τη διάρκεια του 2011 υπήρξε μια σημαντική μείωση της διαθεσιμότητας δανειοδότησης, λόγω κυρίως της χρηματοοικονομικής αναταραχής σε σχέση με την πιστωτική κρίση στην Ελλάδα. Η μη διαθεσιμότητα δανειοδότησης σε συνδυασμό με τη συνολικά αδύναμη οικονομία θα μπορούσε να επηρεάσει (1) την ικανότητα του Συγκροτήματος να λάβει νέα δάνεια ή να αναχρηματοδοτήσει υφιστάμενο δανεισμό με όρους και προϋποθέσεις παρόμοιες με εκείνες που εφαρμόστηκαν στις προηγούμενες συναλλαγές ή/και (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών του Συγκροτήματος να αποπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους στο Συγκρότημα ή / και (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή να συνάψει συμβόλαια για την ανάπτυξη νέων μονάδων. Η επιδείνωση των λειτουργικών συνθηκών θα μπορούσε να έχει επίσης αντίκτυπο στις προβλέψεις ταμειακών ροών της διεύθυνσης του Συγκροτήματος και την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

15 Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

Η διεύθυνση έχει αξιολογήσει:

(1) Κατά πόσον οποιοσδήποτε προβλέψεις απομείωσης κρίνονται αναγκαίες για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αναγνωρίζονται σε αποσβεσμένο κόστος με την εξέταση της οικονομικής κατάστασης και των προοπτικών, στο τέλος της περιόδου αναφοράς. Οι προβλέψεις για εμπορικούς χρεώστες προσδιορίζονται με τη χρήση του μοντέλου «προκληθειών ζημιών» που απαιτείται από τα ισχύοντα λογιστικά πρότυπα. Τα Πρότυπα αυτά απαιτούν την αναγνώριση των ζημιών απομείωσης για εισπρακτέα που προέκυψαν από γεγονότα του παρελθόντος και απαγορεύουν την αναγνώριση ζημιών απομείωσης που θα μπορούσαν να προκύψουν από μελλοντικά γεγονότα, ασχέτως πόσο πιθανές είναι αυτά τα μελλοντικά γεγονότα.

(2) Εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων της υπερβαίνει το κόστος. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι κάτω από το κόστος η διαφορά θα πρέπει να διαγραφεί στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Η ζήτηση για πολλά είδη ακινήτων έχει επηρεαστεί σημαντικά και οι συναλλαγές είναι λιγότερο συχνές και ως εκ τούτου η εκτιμώμενη τιμή πώλησης εμπερικλείει σημαντική κρίση.

Η διεύθυνση δεν είναι σε θέση να προβλέψει όλες τις εξελίξεις που θα μπορούσαν να έχουν αντίκτυπο στην οικονομία και, κατά συνέπεια, ποια επίδραση, αν υπάρχει, θα μπορούσαν να έχουν για τη μελλοντική χρηματοοικονομική επίδοση, τις ταμειακές ροές και την οικονομική κατάσταση του Συγκροτήματος.

Με βάση την αξιολόγηση που έγινε, η διεύθυνση έχει συμπεράνει ότι δεν χρειάζονται προβλέψεις ή χρεώσεις απομείωσης.

Η Διεύθυνση εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για τη στήριξη της βιωσιμότητας και της ανάπτυξης των εργασιών του Συγκροτήματος στο τρέχον επιχειρηματικό και οικονομικό περιβάλλον.

Το Συγκρότημα δεν έχει οποιοσδήποτε άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις κατά την 30 Ιουνίου 2012.

16 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

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