

Γενικό Διευθυντή
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου
Λεωφόρος Βύρωνος 71-73
Τ.Θ. 25427, 1096 Λευκωσία

20 Σεπτεμβρίου 2022
DEM/ΚΠ/22/081

Αξιότιμε κύριε,

Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022

Δια της παρούσης πληροφορείστε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc, κατά τη σημερινή του συνεδρία, εξέτασε και ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος για το Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 (τα «**Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2022**»). Οι παρεχόμενες στα Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2022 πληροφορίες δεν είναι ελεγμένες από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας.

Η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων και η Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης θα δημοσιευτούν στην εφημερίδα «Πολίτης» στις 22 Σεπτεμβρίου 2022. Το επενδυτικό κοινό μπορεί να προμηθευτεί αντίτυπο των Εξαμηνιαίων Οικονομικών Αποτελεσμάτων 2022, όπως αυτά έχουν εγκριθεί από το Διοικητικό Συμβούλιο, από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη διεύθυνση Λεωφ. Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Αγλαντζιά, Τηλ.: 22-818222. Τα Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2022 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.demetra.com.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Με εκτίμηση,



Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Κοινοποίηση: Πρόεδρο Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου



**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από
1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Ιουνίου 2022**

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Ιουνίου 2022**

Σελίδα

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας	1
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης	2 - 4
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	5
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	7
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	8
Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	9 – 24
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και των 10 μεγαλύτερων επενδύσεων	25

Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας

Σύμφωνα με το άρθρο 10, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007 ("Νόμος"), εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Demetra Holdings Plc για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- (α) οι ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος, οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 5 μέχρι 24
- (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, εδάφιο (4) του Νόμου, και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και του παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή της ζημιάς της Demetra Holdings Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενδιάμεσους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση των πληροφοριών που απαιτούνται από το άρθρο 10, εδάφιο (6) του Νόμου.

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

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

..... Γεώργιος Κουρρής, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Αλέξης Βαφεάδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

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

..... Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης, Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 20 Σεπτεμβρίου 2022

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (η "Εταιρεία"), σε συνεδρίαση που έγινε την 20 Σεπτεμβρίου 2022, μελέτησε και ενέκρινε τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών της (το «Συγκρότημα») για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022, μαζί με την ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης, ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση", όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και τις πρόνοιες του άρθρου 10, εδάφιο (6) του Νόμου.

Για την ετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων έχουν χρησιμοποιηθεί οι ίδιες λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

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

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2022, το Συγκρότημα κατέγραψε καθαρό κέρδος μετά τη φορολογία το οποίο ανήλθε σε €15.817.967 (7,91 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με καθαρό κέρδος ύψους €7.046.115 (3,52 σεντ ανά μετοχή) την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος του μεριδίου κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €11.640.245, από την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €1.971.002 και από το κέρδος που κατέγραψαν οι μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ύψους €1.637.001. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 135,03 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2021 σε 142,34 σεντ στις 30 Ιουνίου 2022¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 5,4%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2022, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου και σε χρηματιστήρια του εξωτερικού κατέγραψαν κέρδος ύψους €1.637.001 σε σχέση με κέρδος ύψους €2.223.017 το αντίστοιχο εξάμηνο του 2021. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από μερίσματα παρέμειναν αμετάβλητα και ανήλθαν σε €609.275, ενώ τα έσοδα από τόκους κυμάνθηκαν στα ίδια περίπου επίπεδα με την αντίστοιχη περσινή περίοδο και ανήλθαν σε €106.726 (30 Ιουνίου 2021: €101.002).

Επίσης, κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2022, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €11.640.245 (30 Ιουνίου 2021: €4.415.462). Πέραν του μεριδίου κέρδους, η αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα από 21,02% σε 21,31% κατά τη διάρκεια της περιόδου είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση επιπλέον αρνητικής υπεραξίας ύψους €1.971.002 που πιστώθηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Όσον αφορά τον τομέα των ακινήτων, τα καθαρά έσοδα από ενοίκια ανήλθαν σε €473.454 σε σχέση με €547.287 την αντίστοιχη περίοδο του 2021, καταγράφοντας μείωση της τάξης του 13,5%. Η μείωση οφείλεται κατά κύριο λόγο στον τερματισμό ενός σημαντικού συμβολαίου ενοικίασης τον Μάρτιο του 2021.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν μικρή μείωση της τάξης του 2,9% και ανήλθαν σε €654.253 σε σχέση με €674.092 την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης μείωση και ανήλθαν σε €125.673 σε σχέση με €158.055 το αντίστοιχο εξάμηνο του 2021. Η μείωση των χρηματοδοτικών εξόδων οφείλεται στη μείωση των υπολοίπων των δανειακών διευκολύνσεων.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε κέρδος ύψους €150.261 (30 Ιουνίου 2021: ζημιά €20.924) που προήλθε από αντιστροφή πρόβλεψης (30 Ιουνίου 2021: πρόβλεψη) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

Στις 30 Ιουνίου 2022, τα περιουσιακά στοιχεία³ του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €295.178.838 (31 Δεκεμβρίου 2021: €282.627.604).

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή είναι η αξία των περιουσιακών στοιχείων μείον την αξία των υποχρεώσεων ανά μετοχή. Υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (30 Ιουνίου 2022: €284.680.579, 31 Δεκεμβρίου 2021: €270.064.956, όπως παρουσιάζονται στην Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές). Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή βοηθά έναν επενδυτή να υπολογίσει εάν η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη.

² Τα λειτουργικά έξοδα είναι τα έξοδα που πραγματοποιεί μια επιχείρηση μέσω των συνήθων επιχειρηματικών της δραστηριοτήτων. Μεταξύ άλλων περιλαμβάνουν μισθούς και έξοδα προσωπικού, νομικά και επαγγελματικά έξοδα, μάρκετινγκ, ασφάλειες, επιδιορθώσεις, αποσβέσεις πάγιων περιουσιακών στοιχείων και άλλα. Μια από τις τυπικές ευθύνες που έχει η Διεύθυνση της Εταιρείας είναι ο καθορισμός του τρόπου μείωσης των λειτουργικών εξόδων χωρίς να επηρεάζεται σημαντικά η ανταγωνιστική ικανότητα της Εταιρείας.

³ Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος με οικονομική αξία που κατέχει ή ελέγχει μια εταιρεία με την προσδοκία ότι θα παρέχει μελλοντικό όφελος. Τα περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης μιας εταιρείας και αγοράζονται ή δημιουργούνται για να αυξήσουν την αξία μιας επιχείρησης ή να ωφελήσουν τις δραστηριότητες της εταιρείας. Ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί ως κάτι που, στο μέλλον, μπορεί να δημιουργήσει ταμειακές ροές, να μειώσει τα έξοδα ή να βελτιώσει τις πωλήσεις, ανεξάρτητα από το αν είναι κατασκευαστικός εξοπλισμός ή δίπλωμα ευρεσιτεχνίας.

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

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

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, οι επιπτώσεις της πανδημίας COVID-19 και του Ρωσοουκρανικού πολέμου στην παγκόσμια οικονομία, πιθανόν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, όπως αναφέρεται και στις πιο κάτω παραγράφους. Οι κίνδυνοι αυτοί και η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείρισή τους εξηγούνται στη Σημείωση 4 των ελεγμένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Εργασίες της Εταιρείας και των εξαρτημένων της εταιρειών

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια της περιόδου σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και τη φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022.

Ρωσοουκρανικός πόλεμος και COVID-19

Ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι κυρώσεις κατά οντοτήτων Ρωσικών συμφερόντων, έχουν αλλάξει τις ισορροπίες της παγκόσμιας οικονομίας. Ο πόλεμος παρατείνεται και οι κυρώσεις πιθανότατα να παραμείνουν σε ισχύ για μεγάλο χρονικό διάστημα, αποσυνδέοντας έτσι τη Ρωσία από την Ευρώπη και τη Δύση. Η Ευρώπη προσπαθεί να εξασφαλίσει αλυσίδες εφοδιασμού εκτός της Ρωσίας, γεγονός το οποίο συνεπάγεται την αύξηση της αβεβαιότητας όσον αφορά τις τιμές και την επάρκεια των προμηθειών.

Ο πληθωρισμός αυξάνεται από το τρίτο τρίμηνο του 2021 και μετέπειτα, συνεπεία των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες που οδήγησαν σε διαδοχικές αυξήσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων καθώς και σε ελλείψεις σε εμπορεύματα και βιομηχανικά αγαθά. Ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή στη ζώνη του Ευρώ αυξήθηκε κατά 8,9% τον Ιούλιο, σε σχέση με τον Ιούλιο του 2021, ενώ η αύξηση για την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου ανήλθε στο 7,4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Στην Κύπρο ο ίδιος δείκτης αυξήθηκε κατά 10,6% τον Ιούλιο και κατά 7,7% την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου. Η μεγαλύτερη αύξηση συγκριτικά με τον Ιούλιο του 2021 παρατηρήθηκε στον τομέα της ενέργειας με ποσοστό 49%, ενώ ο τομέας των τροφίμων και μη αλκοολούχων ποτών κατέγραψε αύξηση 8,7%.

Ο πόλεμος στην Ουκρανία και οι συνεπακόλουθες κυρώσεις που επιβλήθηκαν κατά της Ρωσίας, σε συνδυασμό με τα αντίποινα που ακολούθησαν από τη Ρωσία με τη μείωση της προμήθειας φυσικού αερίου, αναμένεται να επιβραδύνουν σημαντικά την ανάπτυξη το 2022. Στην Κύπρο, παρόλο που η εξάρτηση από τη Ρωσία μειώθηκε σημαντικά μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2012-2014, οι συνολικές διασυνδέσεις παρέμειναν σημαντικές και αφορούν τον τουρισμό, τη ναυτιλία και τις επιχειρηματικές υπηρεσίες προς τοπικές εταιρείες Ρωσικών συμφερόντων. Η Κύπρος θα επηρεαστεί επίσης από την περαιτέρω αύξηση του πληθωρισμού που οφείλεται στις υψηλές τιμές του πετρελαίου και των βασικών εμπορευμάτων, περιλαμβανομένου του σιταριού. Το δεύτερο τρίμηνο του 2022 το πραγματικό ΑΕΠ της Κύπρου αυξήθηκε κατά 6,1% σε ετήσια βάση, σε σύγκριση με αύξηση 3,9% στη ζώνη του Ευρώ. Σύμφωνα με ανακοίνωση του Γραφείου Τύπου του Υπουργείου Οικονομικών, η Κυπριακή οικονομία το 2022 αναμένεται να επιταχυνθεί με ρυθμό ανάπτυξης μεγαλύτερο του 5%, αρκετά πιο πάνω από τους μέσους όρους της ευρωζώνης. Ωστόσο, η ανάπτυξη αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2023, καθώς η παγκόσμια οικονομική κατάσταση, ιδίως στην Ευρώπη, αναμένεται να επιδεινωθεί.

Η πανδημία COVID-19 οδήγησε σε ύφεση το 2020 και το πραγματικό ΑΕΠ μειώθηκε κατά 5%. Ωστόσο, η συρρίκνωση ήταν μικρότερη από τη μείωση κατά 6,3% στην Ευρωζώνη, παρά την υψηλή εξάρτηση της Κύπρου από τον τουρισμό ο οποίος επλήγη ιδιαίτερα από την πανδημία. Η οικονομία ανέκαμψε γρήγορα το 2021 και το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,5% φτάνοντας στα προ της πανδημίας επίπεδα.

Ανάλογα με την εξέλιξη του πολέμου και της πανδημίας, ενδέχεται να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες και στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το 2022 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο, καθώς θα καθοριστεί σε μεγάλο βαθμό από το βάθος και τη διάρκεια της ύφεσης.

Περαιτέρω πληροφορίες για τον πόλεμο και τον COVID-19 δίνονται στις Σημειώσεις 20 και 21 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματοοικονομικές, ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, ο τραπεζικός τομέας και η τουριστική βιομηχανία, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των προηγούμενων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της στρατιωτικής διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας και της πανδημίας COVID-19, δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας που επικρατεί ως προς τη διάρκεια και την εξέλιξη του πολέμου και της πανδημίας. Παρά ταύτα, οι επιπτώσεις του πολέμου και της πανδημίας στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματοοικονομικές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος στο μέλλον. 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 2022, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία των χρηματιστηριακών δεικτών στην Κύπρο και στο εξωτερικό, την πορεία των κτηματογορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει ακίνητα, καθώς επίσης και την πορεία του τραπεζικού τομέα ο οποίος επηρεάζει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος λόγω της συμμετοχής του στην Ελληνική Τράπεζα. Η εξέλιξη του πολέμου και της πανδημίας θα παίξουν επίσης καθοριστικό ρόλο – περαιτέρω πληροφορίες για τον πόλεμο και τον COVID-19 δίνονται στις Σημειώσεις 20 και 21 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν προβλέπει οποιοδήποτε 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.

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1. Κατά τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας που έλαβε χώρα στις 28 Ιουνίου 2022, ο κ. Αδάμος Χατζηαντωνίου δεν επανεξελέγη. Στις 16 Σεπτεμβρίου 2022, ο Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης διορίστηκε ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής στη θέση του Δρ. Νέαρχου Ιωάννου, ο οποίος παρέμεινε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ως Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος.

Δεν υπήρξαν άλλες σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων και στην αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα περιγράφονται στη Σημείωση 17 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά τη λήξη της χρήσεως

Τα σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης περιγράφονται στη Σημείωση 21 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Λευκωσία, 20 Σεπτεμβρίου 2022

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Ιουνίου 2022

		Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	Σημ.	2022 €	2021 €
Έσοδα			
Έσοδα από μερίσματα		609.275	609.275
Έσοδα από τόκους		106.726	101.002
Έσοδα από ενοίκια	8	473.454	547.287
Άλλα έσοδα	17	-	16.464
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4	1.637.001	2.223.017
		2.826.456	3.497.045
Λειτουργικά έξοδα		(654.253)	(674.092)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		50	33
Χρηματοδοτικά έξοδα		(125.673)	(158.055)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	9	1.971.002	-
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	150.261	(20.924)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	9	11.640.245	4.415.462
Κέρδος πριν τη φορολογία		15.808.088	7.059.469
Φορολογία	5	9.879	(13.354)
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		15.817.967	7.046.115
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	(1.255.525)	(458.229)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	9	53.181	40.970
Συνολικά έσοδα για την περίοδο		14.615.623	6.628.856
Καθαρό κέρδος αποδοτέο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		15.817.967	7.046.115
Βασικό και πλήρως καταναμεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	6	7,91	3,52
Συνολικά έσοδα αποδοτέα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		14.615.623	6.628.856
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	6	7,31	3,31

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

	Σημ.	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.440.385	1.473.214
Ακίνητα για επένδυση	8	30.442.463	30.350.533
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9	218.787.213	205.371.916
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	17	11.706.687	11.603.917
Αναβαλλομένη φορολογία		358.497	358.497
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		262.735.245	249.158.077
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	10	12.070.636	12.070.636
Άλλα εισπρακτέα ποσά	11	748.571	147.753
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	18.561.685	20.299.176
Τραπεζικές καταθέσεις	13	8.000	8.000
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	13	1.013.086	917.223
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		41.615	26.739
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		32.443.593	33.469.527
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		295.178.838	282.627.604
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		144.680.579	130.064.956
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		284.680.579	270.064.956
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	15	5.452.302	7.023.808
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		5.452.302	7.023.808
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	15	-	303.495
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	15	1.834.810	1.838.302
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	9	2.444.486	2.594.747
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	16	766.661	802.296
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		5.045.957	5.538.840
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		295.178.838	282.627.604
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		142,34	135,03

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Ιουνίου 2022

Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2021	140.000.000	319.437	119.850.066	6.790.143	266.959.646
Καθαρό κέρδος περιόδου μετά τη φορολογία	-	-	-	7.046.115	7.046.115
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	-	-	-	(417.259)	(417.259)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	345.194	345.194
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2021	140.000.000	319.437	119.850.066	13.764.193	273.933.696
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	140.000.000	319.437	119.850.066	9.895.453	270.064.956
Καθαρό κέρδος περιόδου μετά τη φορολογία	-	-	-	15.817.967	15.817.967
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών	-	-	2.014.207	(2.014.207)	-
Λοιπά συνολικά έξοδα περιόδου	9	-	-	(1.202.344)	(1.202.344)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	9	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2022	140.000.000	319.437	121.864.273	22.496.869	284.680.579

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η αρνητική υπεραξία που προέκυψε το 2019 κατά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα μεταφέρθηκε από το αποθεματικό συσσωρευμένων ζημιών στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας. Κατά τη διάρκεια της περιόδου μεταφέρθηκε στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας επιπλέον ποσό ύψους €2.014.207 που αφορά την αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα κατά τη διάρκεια του 2021 και της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022. Τα κέρδη που προκύπτουν από την αρνητική υπεραξία δεν είναι πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως μη διαθέσιμα για διανομή.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Ιουνίου 2022

		Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	Σημ.	2022 €	2021 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		15.808.088	7.059.469
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		32.254	32.369
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4	(1.637.001)	(2.223.017)
Ζημιά από πώληση πάγιων περιουσιακών στοιχείων		1.702	-
Αρνητική υπεραξία	9	(1.971.002)	-
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	(150.261)	20.924
Μερίδιο ζημιάς κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	9	(11.640.245)	(4.415.462)
Τόκους δανείων πληρωτέους	15	119.717	133.748
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		563.252	608.031
Μείωση στα αποθέματα ακινήτων		-	2.629
Αύξηση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(600.818)	(692.787)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	3.374.492	511
Αύξηση στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(102.770)	(101.002)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(35.635)	(25.854)
Αγορά ακινήτων για επένδυση	8	(91.930)	(31.348)
Μετρητά από / (για) εργασίες		3.106.591	(239.820)
Φορολογία που πληρώθηκε		(4.997)	(11.194)
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες		3.101.594	(251.014)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(1.127)	(1.306)
Αγορά συνδεδεμένων εταιρειών	9	(1.006.394)	-
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(1.007.521)	(1.306)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανείων	15	(1.694.715)	(1.982.916)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.694.715)	(1.982.916)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		399.358	(2.235.236)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	13	613.728	962.572
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	13	1.013.086	(1.272.664)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 9 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

1. Γενικές πληροφορίες

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Demetra Holdings Plc (η "Εταιρεία") και των εξαρτημένων εταιρειών της (το "Συγκρότημα"). Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας την 20 Σεπτεμβρίου 2022 προς ανακοίνωση.

Η Demetra Holdings Plc συστάθηκε στην Κύπρο ως δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου Κεφ. 113 στις 30 Δεκεμβρίου 1999.

Οι κύριες δραστηριότητες του Συγκροτήματος δεν έχουν αλλάξει κατά τη διάρκεια της περιόδου σε σχέση με το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές

Βάση ετοιμασίας

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση", όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση, και συνάδουν με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών σε σχέση με την ανακοίνωση ενδιάμεσων αποτελεσμάτων.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (Going Concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ, και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη 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 που επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλη την πληροφόρηση και γνωστοποιήσεις που απαιτούνται για τις ετήσιες οικονομικές καταστάσεις και πρέπει να διαβάζονται σε συνάρτηση με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Αυτές οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας.

Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης

Οι λογιστικές αρχές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων συνάδουν με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2022.

Στο 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 2022. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Βάση ενοποίησης

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 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 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.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

2. Σημαντικές λογιστικές αρχές (συνέχεια)

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.

Οι συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικοποιούνται 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 Διακοπείσες Δραστηριότητες". 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. Μετά τη λογιστικοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης προσδιορίζεται κατά πόσο είναι αναγκαίο να αναγνωριστεί οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία. Όποτε 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.

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς: α) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, β) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων και γ) συμμετοχές 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.

Οι πιο πάνω τομείς δε διαφέρουν από τους τομείς που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	2.250.232	473.454	102.770	2.826.456
Λειτουργικά έξοδα	(197.934)	(410.023)	(46.296)	(654.253)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(122.676)	(2.915)	(82)	(125.673)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	50	-	-	50
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	1.971.002	-	-	1.971.002
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	150.261	150.261
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	11.640.245	-	-	11.640.245
Κέρδος πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	15.540.919	60.516	206.653	15.808.088

Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	2.832.292	547.287	117.466	3.497.045
Λειτουργικά έξοδα	(187.501)	(426.460)	(60.131)	(674.092)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(153.810)	(4.245)	-	(158.055)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	33	-	-	33
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(20.924)	(20.924)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	4.415.462	-	-	4.415.462
Κέρδος πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	6.906.476	116.582	36.411	7.059.469

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Ενεργητικό κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	239.661.255	223.917.926
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	43.739.819	43.650.381
Άλλα έργα	11.777.764	15.059.297
Σύνολο ενεργητικού - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	295.178.838	282.627.604

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Υποχρεώσεις κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	7.451.302	9.338.672
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	602.471	629.229
Άλλα έργα	2.444.486	2.594.747
Σύνολο υποχρεώσεων - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	10.498.259	12.562.648

4. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 €	2021 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	1.637.001	2.223.017

5. Φορολογία

Η φορολογία αποτελείται από τα πιο κάτω:

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 €	2021 €
Εταιρικός φόρος περιόδου	-	-
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	(22.088)	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά περιόδου	12.209	13.354
(Πίστωση)/ χρέωση περιόδου	(9.879)	13.354

Έγινε πρόβλεψη για εταιρική φορολογία βάσει της αναμενόμενης ετήσιας φορολογίας.

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.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

6. Κέρδος ανά μετοχή και συνολικά έσοδα ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή και τα συνολικά έσοδα ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος και τα συνολικά έσοδα για την περίοδο που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας με τον μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια της περιόδου.

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2022	2021
	€	€
Κέρδος για την περίοδο	15.817.967	7.046.115
Συνολικά έσοδα για την περίοδο	14.615.623	6.628.856
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	200.000.000	200.000.000
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	7,91	3,52
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	7,31	3,31

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

7. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Οι συνολικές κεφαλαιουχικές δαπάνες του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 ανήλθαν σε €1.127 (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021: €4.905).

Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις 30 Ιουνίου 2022, καθότι το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι η εύλογη αξία των πιο πάνω περιουσιακών στοιχείων έχει σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αξίας €1.337.786 στις 30 Ιουνίου 2022 (31 Δεκεμβρίου 2021: €1.357.000) ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση των δανειακών του υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15. Τα υπόλοιπα εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων.

8. Ακίνητα για επένδυση

	30 Ιουνίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	30.350.533	31.782.076
Προσθήκες περιόδου/έτους	91.930	37.753
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	-	(5.926)
Πωλήσεις	-	(126.000)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας περιόδου/έτους	-	(1.337.370)
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	30.442.463	30.350.533

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

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση στις 30 Ιουνίου 2022, καθότι το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι η εύλογη αξία των πιο πάνω ακινήτων έχει σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τις 31 Δεκεμβρίου 2021.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

8. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

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 ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων.

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 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:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	24.610.930	24.519.000
Οικόπεδα στην Κύπρο	4.028.000	4.028.000
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	1.625.533	1.625.533
Οικόπεδα στη Ρουμανία	178.000	178.000
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	30.442.463	30.350.533

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 2021, και ποσοστό απόδοσης (yield) 5% - 6,5%. Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2021, 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.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου, τα καθαρά έσοδα από ενοίκια που έλαβε το Συγκρότημα από τις επενδύσεις σε ακίνητα, το σύνολο των οποίων τελεί υπό καθεστώς μίσθωσης, ανήλθαν σε €473.454 (εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021: €547.287).

Ανάλυση ευαισθησίας

Οποιαδήποτε αύξηση / μείωση στις εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο (για τα ακίνητα που εκτιμήθηκαν βάσει της συγκριτικής μεθόδου) ή οποιοδήποτε 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 των ακινήτων.

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 ήταν ενεχυρασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15. Επιπλέον, στις 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021 υπάρχει επιβάρυνση προς όφελος του National Agency for Fiscal Administration (ANAF) σε τεμάχια γης που βρίσκονται στη Ρουμανία, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, λογιστικής αξίας €142.000, λόγω οφειλής της εξαρτημένης προς τον ANAF ύψους €23.000 περίπου. Μετά από έλεγχο που έχει διενεργηθεί, έχει διαπιστωθεί ότι η εν λόγω οφειλή δεν υφίσταται και η Εταιρεία λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

9. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	218.787.213	205.371.916
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου / του έτους - μέθοδος καθαρής θέσης	218.787.213	205.371.916

Η κίνηση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 έχει ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	205.371.916	209.833.173
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος/(στη ζημιά) για την περίοδο/το έτος	11.640.245	(2.453.968)
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) για την περίοδο/το έτος	(1.202.344)	(725.265)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για την περίοδο/το έτος	-	(1.379.727)
Προσθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	1.006.394	54.498
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της περιόδου/του έτους	1.971.002	43.205
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	218.787.213	205.371.916

Στις 30 Ιουνίου 2022 η Εταιρεία κατέχει συνολικά 87.977.752 (31 Δεκεμβρίου 2021: 86.791.272) μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ, που αναλογούν στο 21,31% (2021: 21,02%) του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ συστάθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). Η κυριότερη δραστηριότητα του Ομίλου της Ελληνικής Τράπεζας είναι η παροχή ενός ευρέος φάσματος τραπεζικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτικές, επενδυτικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, υπηρεσίες θεματοφυλακής και πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων τρίτων, καθώς και η διαχείριση και πώληση ακινήτων.

Η Ελληνική Τράπεζα είναι εισηγμένη στο ΧΑΚ και η συμμετοχή της Εταιρείας (ήτοι 87.977.752 μετοχές) στις 30 Ιουνίου 2022 είχε χρηματιστηριακή αξία €72.317.712 (31 Δεκεμβρίου 2021: 86.791.272 μετοχές με αξία €73.772.581). Κατά την τρέχουσα περίοδο και κατά το προηγούμενο έτος δεν διανεμήθηκε μέρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022, η Εταιρεία απέκτησε 1.186.480 επιπλέον μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα με συνολικό κόστος €1.006.394. Η αύξηση του ποσοστού συμμετοχής από 21,02% σε 21,31% κατά τη διάρκεια της περιόδου είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας ύψους €1.971.002 που πιστώθηκε στα αποτελέσματα της περιόδου.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €150.261 (εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021: πρόβλεψη €20.924). 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 €2.444.486 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.594.747) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

10. Αποθέματα ακινήτων

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	12.070.636	12.070.636

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 δεν αγοράστηκαν οποιαδήποτε αποθέματα, ενώ κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 πωλήθηκαν αποθέματα με τρέχουσα λογιστική αξία €122.000, πραγματοποιώντας κέρδος €3.000. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021 κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €289.627.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €451.295 (31 Δεκεμβρίου 2021: €451.295), 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 υπολογίζεται από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση στις 30 Ιουνίου 2022, καθότι το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει οποιαδήποτε ένδειξη ότι η εύλογη αξία των πιο πάνω ακινήτων έχει σημαντική διαφοροποίηση σε σχέση με τις 31 Δεκεμβρίου 2021. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, το Συγκρότημα αναγνώρισε κέρδος ύψους €4.904.390 από την αντιστροφή μέρους της ζημιάς προηγούμενων ετών που αφορούσε τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων.

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

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Ακίνητα στην Κύπρο	451.295	451.295
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	649.341	649.341
Οικόπεδα στη Ρουμανία	10.970.000	10.970.000
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	12.070.636	12.070.636

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυρασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, με λογιστική αξία ύψους €3.190.000 (περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 18). Επιπρόσθετα, σε σχέση με το πιο πάνω τεμάχιο, υπάρχει επιβάρυνση υπέρ των πωλητών αναφορικά με αναβαλλόμενη πληρωμή που είχε συμφωνηθεί κατά την αγορά του εν λόγω τεμαχίου. Η αναβαλλόμενη πληρωμή δεν είναι πληρωτέα ως επιβεβαιώθηκε από σχετική απόφαση του δικαστηρίου στη Ρουμανία. Η Εταιρεία λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για χειρισμό όλων των σχετικών δικαστικών διαφορών και ζητημάτων.

11. Άλλα εισπρακτέα ποσά

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Μερίσματα εισπρακτέα	609.275	-
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές	139.296	147.753
Σύνολο	748.571	147.753

Τα πιο πάνω ποσά είναι εισπρακτέα εντός ενός έτους και παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις. Η εύλογη αξία των άλλων εισπρακτέων είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Στις 30 Ιουνίου 2022 και 31 Δεκεμβρίου 2021, υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυρασμένα ακίνητα. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

12. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	20.299.176	16.362.299
Προσθήκες περιόδου/έτους	-	-
Πωλήσεις περιόδου/έτους	(3.374.492)	(102.233)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	1.637.001	4.039.110
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	18.561.685	20.299.176

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

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Μετοχικοί τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	18.528.558	16.889.305
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	13.127	15.471
Μη εισηγμένοι τίτλοι	20.000	3.394.400
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	18.561.685	20.299.176

Μετοχές που κατέχει το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €13.480.208 στις 30 Ιουνίου 2022 (31 Δεκεμβρίου 2021: €12.718.615) ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15.

Τον Ιανουάριο του 2022, η Εταιρεία αποδέχτηκε την πρόσκληση για να προσφέρει προς πώληση τις μετοχές που κατείχε στην NIPD Genetics Public Company Ltd (η «NIPD») και εισέπραξε το ποσό των €3.374.400 (€1.600 ανά μετοχή). Οι μετοχές της NIPD συμπεριλαμβάνονταν στις 31 Δεκεμβρίου 2021 στους μη εισηγμένους τίτλους με αξία €3.374.400.

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

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επιπέδου 1 και Επιπέδου 2 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 30 Ιουνίου 2022 θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος κατά €2.781.253 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.535.716). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3

Αν οι τιμές αποτίμησης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες στις 30 Ιουνίου 2022 ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος θα ήταν βελτιωμένα κατά €4.000 (31 Δεκεμβρίου 2021: €678.880). Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% χαμηλότερες, θα προέκυπτε η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

13. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	248.254	222.663
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	475.933	476.700
Υπόλοιπα με τη Eurobank	183.435	118.890
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	105.490	99.046
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(26)	(76)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	1.013.086	917.223
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	8.000	8.000
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	8.000
Ολικό μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων	1.021.086	925.223

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021: 0,00%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των τριών μηνών και φέρουν τόκο 0,02% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021: 0,02%) ετησίως.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, τραπεζικά υπόλοιπα που υπερβαίνουν συγκεκριμένο όριο, όπως αυτό ορίζεται από συγκεκριμένες τράπεζες, υπόκεινται σε αρνητικό επιτόκιο που κυμαίνεται από 0,5% - 0,6% ετησίως. Το κόστος που προκύπτει από τα συγκεκριμένα τραπεζικά υπόλοιπα αναγνωρίζεται ως έξοδο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, στους τόκους τραπεζών ή στα έξοδα τραπεζών, ανάλογα με την περίπτωση.

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών, τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών περιλαμβάνουν:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €	30 Ιουνίου 2021 €
Μετρητά στην τράπεζα	1.013.086	917.223	611.495
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 15)	-	(303.495)	(1.884.159)
Σύνολο	1.013.086	613.728	(1.272.664)

14. Μετοχικό κεφάλαιο

	30 Ιουνίου 2022		31 Δεκεμβρίου 2021	
	Αριθμός Μετοχών	€	Αριθμός Μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 η καθεμιά	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 η καθεμιά	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

15. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	7.287.112	8.862.110
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 13)	-	303.495
Σύνολο	7.287.112	9.165.605

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	8.862.110	9.157.838
Νέα δάνεια	-	3.000.000
Έξοδα δανείων που κεφαλαιοποιήθηκαν	-	(17.910)
Τόκοι περιόδου/έτους	119.717	320.135
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	(1.694.715)	(3.597.953)
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	7.287.112	8.862.110

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια στις 30 Ιουνίου 2022 και στις 31 Δεκεμβρίου 2021 είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Εντός ενός έτους	1.834.810	1.838.302
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	5.452.302	7.023.808
Σύνολο	7.287.112	8.862.110

Τα δάνεια με την Τράπεζα Κύπρου και την Eurobank Cyprus Ltd φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,2% μέχρι 3,3% ετησίως και είναι αποπληρωτέα σε διάρκεια 5 ετών από την ημερομηνία εκταμίευσης. Τα τραπεζικά παρατραβήγματα έχουν όριο €4 εκατομμυρίων και φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,2% ετησίως.

Οι εξασφαλίσεις των μακροπρόθεσμων δανείων και των τραπεζικών παρατραβηγμάτων περιλαμβάνουν υποθήκες σε γη και κτίρια και σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €12.780.000, εταιρικές εγγυήσεις ύψους €24.980.000, ενεχυρίαση μετοχικού κεφαλαίου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος, ενεχυρίαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με αξία €13.480.208 στις 30 Ιουνίου 2022 (31 Δεκεμβρίου 2021: €12.718.615), ασφάλεια πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος των δύο τραπεζών και εκχώρηση προς όφελος των τραπεζών εισπρακτών του Συγκροτήματος σχετικά με τα ενεχυριασμένα ακίνητα.

Οι πιο πάνω συμφωνίες δανείων εμπεριέχουν συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις (covenants) οι οποίοι πληρούνται στις 30 Ιουνίου 2022.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

16. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	766.661	802.296

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

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

(i) Αμοιβή μελών Διοικητικού Συμβουλίου

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

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022 €	2021 €
Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων		
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	8.750	7.583
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	7.950	7.650
Επίδομα για κάλυψη εξόδων παραστάσεων	27.692	27.692
	44.392	42.925
Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικών Συμβούλων		
Μισθός	94.811	73.757
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	14.848	9.572
	109.659	83.329

Οι αμοιβές και ωφελήματα των εκτελεστικών συμβούλων αφορούν την αμοιβή και ωφελήματα του Δρ. Νέαρχου Ιωάννου καθώς επίσης την αμοιβή και τα ωφελήματα του κ. Αδάμου Χατζηαντωνίου από 31 Μαΐου 2021, ημερομηνία κατά την οποία διορίστηκε ως εκτελεστικός Διοικητικός Σύμβουλος.

Πέραν των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια της περιόδου, πληρώθηκε ποσό €1.287 (περίοδος που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021: €1.245) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(ii) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2022	2021
	€	€
Μισθοί	38.831	38.831
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	3.883	3.883
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	8.226	7.149
	50.940	49.863

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

(iii) Ποσά που οφείλονται από συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Ιουνίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
	€	€
Ποσά οφειλόμενα πέραν του ενός έτους	11.706.687	11.603.917

Τα δάνεια προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 1,75% ετησίως. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021, η Εταιρεία διαβεβαίωσε τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ότι δεν θα ζητήσει αποπληρωμή των δανείων τους επόμενους δώδεκα μήνες. Ως αποτέλεσμα, τα δάνεια είχαν ταξινομηθεί ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία. Παρόμοια διαβεβαίωση αναμένεται να δοθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2022. Ως εκ τούτου, τα πιο πάνω δάνεια εξακολουθούν να παρουσιάζονται 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 Limited, σε σχέση με τα έργα ασφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκτιμά ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα πιο πάνω έργα.

(iv) Τόκοι που χρεώθηκαν στις συνδεδεμένες εταιρείες

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2022	2021
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν	102.770	101.002

(v) Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €150.261 (εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021: πρόβλεψη €20.924). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόβλεψη 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 €2.444.486 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.594.747) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος.

(vi) Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Limited (Σημ. 9).

Επιπρόσθετα, στις 30 Ιουνίου 2022, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (31 Δεκεμβρίου 2021: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής: 10,28%, 31 Δεκεμβρίου 2021: 10,28%) με εύλογη αξία €13.480.208 (31 Δεκεμβρίου 2021: €12.718.615). Η επένδυση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(vi) Συμβάσεις με Συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2022, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €20.000 (30 Ιουνίου 2021: €15.268).

Τα άλλα έσοδα ύψους €16.464 για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2021 αφορούν έσοδα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Logicom Public Ltd.

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30 Ιουνίου 2022 με ποσοστό 29,62% (31 Δεκεμβρίου 2021: 29,62%).

(vii) Τραπεζικά υπόλοιπα με συνδεδεμένες εταιρείες

Τα τραπεζικά υπόλοιπα του Συγκροτήματος με συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2022	31 Δεκεμβρίου 2021
	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>		
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	248.254	222.663

Κατά τη διάρκεια της περιόδου δεν αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος έσοδα από τόκους, καθώς το πιστωτικό επιτόκιο στα πιο πάνω υπόλοιπα ήταν μηδέν (31 Δεκεμβρίου 2021: €μηδέν). Κατά τη διάρκεια της περιόδου αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος έξοδα ύψους €165 (31 Δεκεμβρίου 2021: €152), που προκύπτουν από το αρνητικό επιτόκιο, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 13.

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί, αν αυτό καταστεί αναγκαίο στο μέλλον, να παρέχει οικονομική στήριξη προς τη 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 πρόβλεψη ύψους €2.444.486 (31 Δεκεμβρίου 2021: €2.594.747) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος, λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία, απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη (Σημ. 9). Παρόμοιες δεσμεύσεις, για παροχή οικονομικής στήριξης, έχουν δοθεί από την Εταιρεία σε αριθμό εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι το Συγκρότημα δε θα υποστεί 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 στις ελεγχμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2021, έχουν ληφθεί υπόψη στον καθορισμό της αποζημίωσης που διεκδικεί η συνδεδεμένη εταιρεία.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL (η "Αξίωση" και το "Τεμάχιο" αντίστοιχα). Η Αξίωση εδράζει σε αμφισβήτηση της διαδικασίας με την οποία ιδιωτικοποιήθηκε το Τεμάχιο (μεταβίβαση ιδιοκτησίας από δημόσιο πρόσωπο σε ιδιώτη) πριν από την απόκτησή του από την εξαρτημένη εταιρεία. Η Αξίωση δεν περιλαμβάνει καμία απαίτηση για αποζημίωση ή άλλη χρηματική αξίωση. Η Εταιρεία λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για χειρισμό όλων των σχετικών δικαστικών διαφορών και ζητημάτων. Η διαδικασία, λόγω της πανδημίας και του αριθμού των εμπλεκόμενων, προχωρεί με αργούς ρυθμούς και ως εκ τούτου οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας δεν είναι σε θέση, στο παρόν στάδιο, να εκτιμήσουν τις προοπτικές και πιθανότητες επιτυχίας. Η λογιστική αξία του τεμαχίου ανέρχεται σε €3.190.000 και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 10).

Στις 30 Ιουνίου 2022, υπάρχει εγγύηση από την Εταιρεία για το ποσό των €10.985.694 (31 Δεκεμβρίου 2021: €10.985.694) που αφορά τα τραπεζικά δάνεια των συνδεδεμένων εταιρειών της Verendrya Ventures Limited (Σημ. 9), M.N. Larnaca Desalination Co. Ltd και M.N. Limassol Water Co. Ltd. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε θα υποστούν οποιαδήποτε σημαντική οικονομική ζημιά από την πιο πάνω εγγύηση.

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες ενδεχόμενες υποχρεώσεις εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2022 €	31 Δεκεμβρίου 2021 €
Εντός ενός έτους	189.392	249.005
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	12.337	23.083
Σύνολο	201.729	272.088

Οι πιο πάνω ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος αφορούν υποχρεώσεις σε σχέση με το συμβόλαιο που σύναψε η εξαρτημένη εταιρεία Demetra Realty Developments SRL με αρχιτεκτονικό γραφείο, καθώς επίσης υποχρεώσεις σε σχέση με επιδιορθώσεις και ανακαινίσεις ακινήτων της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd.

20. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της στρατιωτικής διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται με αμείωτη ένταση. Πέραν της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στη Ρωσία, Ουκρανία και Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση, οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής και διάφορες άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η Ρωσία με τη σειρά της, έχει επιβάλει κυρώσεις και αντίποινα μειώνοντας την προμήθεια φυσικού αερίου προς τις χώρες της Ευρώπης, ενώ η επιδείνωση της διαμάχης μπορεί να οδηγήσει σε περαιτέρω κυρώσεις εκατέρωθεν.

Ο πληθωρισμός αυξάνεται από το τρίτο τρίμηνο του 2021 και μετέπειτα, συνεπεία των διαταραχών στις εφοδιαστικές αλυσίδες που οδήγησαν σε διαδοχικές αυξήσεις στις τιμές της ενέργειας και των τροφίμων καθώς και σε ελλείψεις σε εμπορεύματα και βιομηχανικά αγαθά. Ο εναρμονισμένος δείκτης τιμών καταναλωτή στη ζώνη του Ευρώ αυξήθηκε κατά 8,9% τον Ιούλιο, σε σχέση με τον Ιούλιο του 2021, ενώ η αύξηση για την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου ανήλθε στο 7,4% σε σχέση με την αντίστοιχη περίοδο του 2021. Στην Κύπρο ο ίδιος δείκτης αυξήθηκε κατά 10,6% τον Ιούλιο και κατά 7,7% την περίοδο Ιανουαρίου-Ιουλίου. Η μεγαλύτερη αύξηση συγκριτικά με τον Ιούλιο του 2021 παρατηρήθηκε στον τομέα της ενέργειας με ποσοστό 49%, ενώ ο τομέας των τροφίμων και μη αλκοολούχων ποτών κατέγραψε αύξηση 8,7%. Περαιτέρω επιδείνωση της ενεργειακής κρίσης στην Ευρώπη αναμένεται τον προσεχή χειμώνα, λόγω της μείωσης της προμήθειας φυσικού αερίου από τη Ρωσία.

Παρά τις επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία, η οικονομική δραστηριότητα παρέμεινε ανθεκτική μέχρι στιγμής, με τον ρυθμό ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για το πρώτο εξάμηνο του 2022 να εκτιμάται στο 6%, ενώ για το 2022 αναμένεται ρυθμός ανάπτυξης πέραν του 5%, σύμφωνα με το Γραφείο Τύπου του Υπουργείου Οικονομικών.

Οι επιπτώσεις στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από τη φύση και τη διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περαιτέρω στρατιωτική δράση, οι επιπρόσθετες κυρώσεις και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της διαμάχης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν περιορισμένη άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία και ως εκ τούτου δεν αναμένουν σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες. Παρόλα αυτά, η διαμάχη θα συνεχίσει να επηρεάζει αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο, τομείς στους οποίους η Εταιρεία και το Συγκρότημα συμμετέχουν έμμεσα. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης οι οποίες παραμένουν άγνωστες.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

20. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο (συνέχεια)

Η πανδημία της νόσου COVID-19, τουλάχιστον στην Ευρώπη, βρίσκεται στο παρόν στάδιο σε ύφεση. Η πανδημία οδήγησε σε ύφεση το 2020 και το πραγματικό ΑΕΠ μειώθηκε κατά 5%. Ωστόσο, η συρρίκνωση ήταν λιγότερο σοβαρή από τη πτώση 6,3% στην Ευρωζώνη, παρά την υψηλή εξάρτηση της Κύπρου από τον τουρισμό που επλήγη ιδιαίτερα από την πανδημία. Η οικονομία ανέκαμψε γρήγορα το 2021 και το πραγματικό ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 5,5% φτάνοντας στα προ της πανδημίας επίπεδα. Ανάλογα με την εξέλιξη της πανδημίας, τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το 2022 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι, στο παρόν στάδιο, δεν υπάρχει σημαντική επίδραση στην κερδοφορία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για λήψη οποιονδήποτε επιπλέον μέτρων σε περίπτωση που η κρίση παραταθεί.

21. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Ανάλογα με την εξέλιξη του πολέμου και της πανδημίας, ενδέχεται να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος το 2022 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί.

Την περίοδο Ιουλίου 2022 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η Εταιρεία απέκτησε 86.953 επιπλέον μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα, με το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας να διαμορφώνεται στο 21,33%.

Στις 16 Σεπτεμβρίου 2022, ο Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης διορίστηκε ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής στη θέση του Δρ. Νέαρχου Ιωάννου, ο οποίος παρέμεινε στο Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας ως Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος.

Πέραν των πιο πάνω δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

**Κατάσταση επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος
και των 10 μεγαλύτερων επενδύσεων στις 30 Ιουνίου 2022**

Εκδότης / Στοιχείο ενεργητικού	Κλάδος	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς €	Λογιστική Αξία €	Ολική Λογιστική Αξία €	Ποσοστό Ολικού Ενεργ/κού %	Μερίσματα, ενοίκια και τόκοι εισπρακτέοι €	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη %	Καθαρά κέρδη/(ζημιές) εκδότη για το έτος 2021 €' 000	Καθαρό ενεργητικό εκδότη που αντιστοιχεί στην επένδυση €' 000
1	Hellenic Bank Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά Εταιρικά χρεόγραφα	Μετοχές Αξιόγραφα-HBCS1	87.977.752 23.441	93.982.727 23.441	218.787.213 218.800.340		-	21,31	(11.678)	235.721
2	Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων									
	-Στην Κύπρο	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.601.485	30.467.224			473.454			
	-Στη Ρουμανία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	31.035.492	11.148.000			-			
	-Στη Βουλγαρία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	2.274.874	43.890.098	14,87	-	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
3	Logicom Public Ltd	Τεχνολογία	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	13.480.208	4,57	609.275	10,28	24.777	20.707
4	Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Άλλες Επενδύσεις	Δ/Ε	8.920.610	11.706.687	3,97	102.770	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
5	Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	4.119.490	1,40	-	16,01	1.474	11.789
6	Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	1.021.086	1.021.086	0,35	-	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
7	NETinfo Plc	Τεχνολογία	Μετοχές	734.895	661.720	867.176	0,29	-	5,73	(801)	226
8	Ermes Department Stores Plc (Σημ.1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	59.000	0,02	-	1,14	(11.751)	93
9	Bank of Cyprus Holdings Plc	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	1.959	1.108.142	1.988	0,00	-	0,00	31.877	8
10	CLR Investment Fund Public Ltd	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	232.165	11.643	696	0,00	-	0,08	(562)	2
ΟΛΙΚΟ				207.285.475	293.946.769	293.946.769	99,58				

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €295.178.838.

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 30 Ιουνίου 2022: €1,4234 (Σημ. 2).

Η πλήρως κατανεμημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την τιμή πλειοδοτήσης (bid price) στις 30 Ιουνίου 2022, εκτός από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα η οποία αποτιμάται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σημ. 1: Οι καθαρές ζημιές του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2019 καθώς δεν υπήρχαν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το 2020 και το 2021.

Σημ. 2: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (30 Ιουνίου 2022: €284.680.579) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).