



**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από
1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 31 Μαρτίου 2025**

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 31 Μαρτίου 2025**

	Σελίδα
Δήλωση 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 μεγαλύτερων επενδύσεων	25

Δήλωση του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για τη σύνταξη των οικονομικών καταστάσεων

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 τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025, 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

..... Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Εκτελών χρέη Πρόεδρου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Μαρκ Κληρίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Σταύρος Καττάμης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

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

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 28 Μαΐου 2025

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (η «Εταιρεία»), σε συνεδρίαση που έγινε την 28^η Μαΐου 2025, μελέτησε και ενέκρινε τις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών της (το «Συγκρότημα») για το τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025. Αυτές οι οικονομικές καταστάσεις δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές του Συγκροτήματος.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025, 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 πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν για την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

Κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, το Συγκρότημα κατέγραψε καθαρό κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €5.328.547 (2,66 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με καθαρό κέρδος ύψους €19.994.785 (10,00 σεντ ανά μετοχή) την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Το κέρδος του 2024 συμπεριλαμβάνει ποσό ύψους €19.900.890 που αφορά το μερίδιο κέρδους που αναλογούσε στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα. Ως αναφέρεται στη Σημείωση 12, η επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα πωλήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025. Δεν αναγνωρίστηκε οποιοδήποτε κέρδος από την πώληση των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025, καθώς όλο το κέρδος από την εν λόγω επένδυση αναγνωρίστηκε στα οικονομικά αποτελέσματα του 2024 και προηγούμενων ετών. Το κέρδος του πρώτου τριμήνου του 2025 προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις επενδύσεις του Συγκροτήματος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 31 Μαρτίου 2025¹, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας ανήλθε σε 252,59 σεντ σε σχέση με 249,92 σεντ που ήταν στις 31 Δεκεμβρίου 2024, καταγράφοντας αύξηση της τάξης του 1,1%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν, κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2025, κέρδος ύψους €4.560.377 σε σχέση με κέρδος ύψους €99.679 το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από τόκους κατέγραψαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν σε €1.214.649 (31 Μαρτίου 2024: €54.137). Η αύξηση των τόκων οφείλεται σε έσοδα από τόκους επί τραπεζικών καταθέσεων και ισοδυνάμων μετρητών, τα οποία προέκυψαν ως αποτέλεσμα της πώλησης των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας.

Όσον αφορά τον τομέα των ακινήτων, τα καθαρά έσοδα από ενοίκια ανήλθαν σε €442.491 σε σχέση με €256.496 την αντίστοιχη περίοδο του 2024, καταγράφοντας αύξηση της τάξης του 72,5%. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην απόκτηση από το Συγκρότημα εννιάοροφου κτιρίου με γραφειακούς χώρους, αξίας περίπου €30,5 εκατομμυρίων, τον Μάρτιο του 2025, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 8. Σημαντικά επίσης συνέβαλε η εφαρμογή των όρων ενοικιαστηρίου συμβολαίου τον Ιούνιο του 2024 που αφορά γραφειακούς χώρους του Συγκροτήματος που μέχρι τότε παρέμεναν κενοί.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 53,6% και ανήλθαν σε €651.475 σε σχέση με €424.025 την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Η αύξηση οφείλεται κυρίως σε μη συνήθη νομικά και επαγγελματικά έξοδα που αφορούν την πώληση των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας, καθώς και σε έξοδα που αφορούν την αξιολόγηση νέων επενδυτικών ευκαιριών. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν επίσης αύξηση της τάξης του 43,1% και ανήλθαν σε €176.039 (31 Μαρτίου 2024: €123.039). Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη νέων δανειακών διευκολύνσεων ύψους €30 εκατομμυρίων, ως αναφέρεται στη Σημείωση 15.

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €47.474 (31 Μαρτίου 2024: €μηδέν).

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος του πρώτου τριμήνου του 2024 αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €236.805.

Στις 31 Μαρτίου 2025, τα περιουσιακά στοιχεία³ του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €544.769.060 (31 Δεκεμβρίου 2024: €509.952.365).

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 (31 Μαρτίου 2025: €505.176.388, 31 Δεκεμβρίου 2024: €499.847.841, 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, τυχόν επιδείνωση των πολεμικών συρράξεων όπως του Ρωσοουκρανικού πολέμου και της κρίσης στη Μέση Ανατολή, αναμένεται ότι θα έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και θα μπορούσαν 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 ελεγχμένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

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 2024. 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 31 Μαρτίου 2025.

Γεωπολιτικοί κίνδυνοι

Οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι που υπάρχουν αυτή τη στιγμή με τα πολεμικά μέτωπα ανοικτά σε Ουκρανία και Μέση Ανατολή, με κίνδυνο ανάφλεξης μιας ευρύτερης πολεμικής σύρραξης, είναι σημαντικά αυξημένοι και συνθέτουν ένα σκηνικό μεγάλης αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι αυξάνουν τα επενδυτικά ρίσκα και προσδίδουν ένα χαρακτήρα περισσότερο βραχυπρόθεσμου, παρά μακροπρόθεσμου σχεδιασμού στον επενδυτικό ορίζοντα. Ανάλογα με τις γεωπολιτικές εξελίξεις, 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 2025 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο, καθώς θα καθοριστεί σε μεγάλο βαθμό από την έκβαση και τη διάρκεια των συγκρούσεων.

Οικονομικό Περιβάλλον

Το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την επίδραση των συγκρούσεων και των γεωπολιτικών εξελίξεων που αναφέρονται πιο πάνω. Επιπλέον, η εξαγγελθείσα πρόθεση της κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής για επιβολή δασμών έχει προκαλέσει παγκόσμια αναταραχή στις αγορές κεφαλαίου με απρόβλεπτες συνέπειες εάν αυτές τελικά εφαρμοστούν.

Οι επιπτώσεις από τον πόλεμο στην Ουκρανία και από την κρίση στη Μέση Ανατολή έχουν επιβραδύνει σημαντικά την ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας. Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ-ΟΕCD, Μάρτιος 2025), ο ρυθμός μεγέθυνσης του ΑΕΠ της παγκόσμιας οικονομίας ανήλθε το 2024 στο 3,2%, αρκετά χαμηλότερα από τον ιστορικό μέσο όρο (3,8%) της περιόδου 2000-2019, ενώ το 2025 και 2026 αναμένεται να κυμανθεί ελαφρώς πιο κάτω στο 3,1% και 3,0% αντίστοιχα. Στη ζώνη του Ευρώ, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η πραγματική ανάπτυξη υπολογίζεται στο 0,9% το 2025 και στο 1,4% το 2026, σε σχέση με 0,8% το 2024.

Κατά το 2024, ο πληθωρισμός συνέχισε την έντονα πτωτική του πορεία από το ανώτατο επίπεδο του 10,6% (σε ετήσια βάση) που καταγράφηκε τον Οκτώβριο του 2022 στη ζώνη του Ευρώ και βρίσκεται πλέον σε εξέλιξη μια διαδικασία ομαλοποίησης, με την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα να μειώνει σταδιακά τα βασικά της επιτόκια. Τον Απρίλιο του 2025, ο πληθωρισμός εκτιμάται γύρω στο 2,2%, σύμφωνα με την πρώτη εκτίμηση της Eurostat. Με βάση τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή, αναμένεται να μειωθεί από 2,4% το 2024 σε 2,1% το 2025 και να επιβραδυνθεί περαιτέρω στο 1,7% το 2026 στη ζώνη του Ευρώ.

Στην Κύπρο, παρά τις επιπτώσεις των εντάσεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, και τις εξαγγελίες της Αμερικανικής Κυβέρνησης για αύξηση των δασμών, η οικονομική δραστηριότητα παρέμεινε ανθεκτική μέχρι στιγμής, με τον πραγματικό ρυθμό ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας κατά το πρώτο τρίμηνο του 2025 να εκτιμάται στο 3,0% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2024, και στο 3,0% μετά τη διόρθωση του ΑΕΠ ως προς τις εποχικές διακυμάνσεις, σύμφωνα με την προκαταρκτική εκτίμηση της Στατιστικής Υπηρεσίας. Ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για το 2024 ανήλθε στο 3,4%, αρκετά πιο πάνω από τους μέσους όρους της Ευρωζώνης, και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 3,1% το 2025 και στο 3,2% το 2026, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Όσον αφορά τον πληθωρισμό στην Κύπρο, διαμορφώθηκε στο 1,8% το 2024, συνεχίζοντας την πτωτική του πορεία, ενώ αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,0% το 2025 και να παραμείνει σταθερός στο 2% το 2026. Η σχέση χρέους με ΑΕΠ έχει μειωθεί σημαντικά και εκτιμάται στο 68,9% το 2024 ενώ αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 64,1% το 2025 και στο 58,8% το 2026.

Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 20 των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές, 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. Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της στρατιωτικής διένεξης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας και της κρίσης στη Μέση Ανατολή, δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας που επικρατεί ως προς τη διάρκεια και την εξέλιξη των συγκρούσεων. Οι επιπτώσεις των συγκρούσεων στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος στο μέλλον. Επιπλέον, η εξαγγελθείσα πρόθεση της κυβέρνησης των Ηνωμένων Πολιτειών Αμερικής για επιβολή δασμών έχει προκαλέσει παγκόσμια αναταραχή στις αγορές κεφαλαίου αυξάνοντας σε μεγάλο βαθμό τη μεταβλητότητα. 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 2025, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία του Κυπριακού Χρηματιστηρίου, την πορεία των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει ακίνητα αλλά και την πορεία των επιτοκίων του Ευρώ. Η εξέλιξη και η διάρκεια των συγκρούσεων θα παίξει επίσης καθοριστικό ρόλο καθώς και ο βαθμός εφαρμογής των εξαγγελθεισών δασμών από την Αμερικανική Κυβέρνηση. Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 20 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.

Δεν υπήρξαν άλλες σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων και στην αμοιβή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια της χρήσης.

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 χρήσης

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

Λευκωσία, 28 Μαΐου 2025

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 31 Μαρτίου 2025

	Σημ.	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 €	2024 €
Έσοδα			
Έσοδα από τόκους		1.214.649	54.137
Έσοδα από ενοίκια	8	442.491	256.496
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4	4.560.377	99.679
		6.217.517	410.312
Λειτουργικά έξοδα		(651.475)	(424.025)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	8	(3.623)	-
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	13	(47.474)	-
Χρηματοδοτικά έξοδα		(176.039)	(123.039)
Αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	17	-	236.805
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	19.900.890
Κέρδος πριν τη φορολογία		5.338.906	20.000.943
Φορολογία	5	(10.359)	(6.158)
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		5.328.547	19.994.785
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	(66.336)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς / (κέρδους) από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	(50.765)
Συνολικά έσοδα για την περίοδο		5.328.547	19.877.684
Καθαρό κέρδος αποδοτέο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.328.547	19.994.785
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	6	2,66	10,00
Συνολικά έσοδα αποδοτέα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		5.328.547	19.877.684
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	6	2,66	9,94

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

**Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
στις 31 Μαρτίου 2025**

	Σημ.	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.469.652	1.486.795
Ακίνητα για επένδυση	8	62.328.341	31.800.553
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	17	7.707.594	7.653.761
Αναβαλλομένη φορολογία		322.642	322.642
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		71.828.229	41.263.751
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	10	10.734.057	10.734.057
Άλλα εισπρακτέα ποσά	11	1.317.001	173.872
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	33.791.661	455.541.318
Τραπεζικές καταθέσεις	13	8.000	8.000
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	13	427.088.480	2.228.151
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		1.632	3.216
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		472.940.831	468.688.614
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		544.769.060	509.952.365
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		365.176.388	359.847.841
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		505.176.388	499.847.841
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	15	17.072.363	7.911.700
Υποχρεώσεις μίσθωσης		30.950	34.403
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		17.103.313	7.946.103
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	15	-	-
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	15	20.924.870	95.053
Υποχρεώσεις μίσθωσης		16.333	16.333
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	16	1.548.156	2.047.035
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		22.489.359	2.158.421
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		544.769.060	509.952.365
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		252,59	249,92

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 2025 μέχρι 31 Μαρτίου 2025

	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Αποθεματικό επανεκτίμησης γης και ακινήτων €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	140.000.000	319.437	121.998.035	48.396	105.352.310	367.718.178
Καθαρό κέρδος περιόδου μετά τη φορολογία	-	-	-	-	19.994.785	19.994.785
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	(117.101)	(117.101)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2024	140.000.000	319.437	121.998.035	48.396	125.229.994	387.595.862
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	140.000.000	-	-	85.926	359.761.915	499.847.841
Καθαρό κέρδος περιόδου μετά τη φορολογία	-	-	-	-	5.328.547	5.328.547
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 31 Μαρτίου 2025	140.000.000	-	-	85.926	365.090.462	505.176.388

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείται από τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που προέκυψαν τα προηγούμενα χρόνια κατά την ενοποίηση εξαρτημένων εταιρειών. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο του αποθεματικού συναλλαγματικών διαφορών μεταφέρθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 στο αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, το υπόλοιπο του αποθεματικού αρνητικής υπεραξίας που αφορούσε την αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση και κατά τη μετέπειτα αύξηση της σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα, μεταφέρθηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 από το αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας στο αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών. Μετά την επικύρωση της συμφωνίας πώλησης των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 9 Ιανουαρίου 2025 (Σημ. 12), τα κέρδη που προέκυψαν από την αρνητική υπεραξία μετατρέπονται σε πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως 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 2025 μέχρι 31 Μαρτίου 2025

		Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου	2025	2024
	Σημ.		€	€
Ροή μετρητών από εργασίες				
Κέρδος πριν τη φορολογία			5.338.906	20.000.943
Αναπροσαρμογές για:				
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων			17.143	16.445
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4		(4.560.377)	(99.679)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	8		3.623	-
Αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	17		-	(236.805)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες			-	(19.900.890)
Τόκους δανείων πληρωτέους	15		171.315	91.623
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης			747	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης			971.357	(128.363)
Αύξηση στα αποθέματα ακινήτων			-	(12.945)
(Αύξηση) /μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά			(1.143.129)	43.443
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12		426.310.034	-
Αύξηση στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες			(53.833)	(53.493)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές			(498.879)	(64.594)
Αγορά ακινήτων για επένδυση	8		(30.531.411)	(2.716)
Μετρητά από / (για) εργασίες			395.054.139	(218.668)
Φορολογία που πληρώθηκε			(8.775)	(6.138)
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες			395.045.364	(224.806)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7		-	-
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες			-	-
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Είσπραξη από νέα δάνεια	15		29.939.581	-
Αποπληρωμή δανείων	15		(120.416)	(1.831.055)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης			(4.200)	-
Καθαρά μετρητά από / (για) χρηματοδοτικές δραστηριότητες			29.814.965	(1.831.055)
Καθαρή αύξηση / (μείωση) στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών			424.860.329	(2.055.861)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	13		2.228.151	(350.437)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	13		427.088.480	(2.406.298)

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 28^η Μαΐου 2025 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 2024. 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 τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 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 εύλογή 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 2024.

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 2024, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2025.

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 2025. 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 τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 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 2024.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	5.721.193	442.491	53.833	6.217.517
Λειτουργικά έξοδα	(213.454)	(403.192)	(34.829)	(651.475)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(3.623)	-	(3.623)
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(47.474)	-	-	(47.474)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(173.476)	(2.563)	-	(176.039)
Κέρδος πριν τη φορολογία – ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	5.286.789	33.113	19.004	5.338.906

Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2024

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	100.323	256.496	53.493	410.312
Λειτουργικά έξοδα	(162.070)	(232.609)	(29.346)	(424.025)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(119.710)	(3.329)	-	(123.039)
Αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	236.805	236.805
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	19.900.890	-	-	19.900.890
Κέρδος πριν τη φορολογία – ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	19.719.433	20.558	260.952	20.000.943

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ενεργητικό κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	462.712.733	458.490.383
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	74.315.663	43.717.549
Άλλα έργα	7.740.664	7.744.433
Σύνολο ενεργητικού - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	544.769.060	509.952.365

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υποχρεώσεις κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	8.438.775	8.696.728
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	31.153.897	1.407.796
Άλλα έργα	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	39.592.672	10.104.524

4. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 €	2024 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4.560.377	99.679

5. Φορολογία

Η φορολογία αποτελείται από τα πιο κάτω:

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 €	2024 €
Εταιρικός φόρος περιόδου	-	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά περιόδου	10.359	6.158
Χρέωση περιόδου	10.359	6.158

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 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 16% αντίστοιχα στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

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

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου	
	2025	2024
	€	€
Κέρδος για την περίοδο	5.328.547	19.994.785
Συνολικά έσοδα για την περίοδο	5.328.547	19.877.684
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)	2,66	10,00
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	2,66	9,94

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 31 Μαρτίου 2025 ανήλθαν σε €μηδέν (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024: €10.459).

Για σκοπούς ετοιμασίας των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων δεν έχει γίνει οποιαδήποτε επανεκτίμηση των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων στις 31 Μαρτίου 2025, καθώς 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 2024.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αξίας €1.408.264 στις 31 Μαρτίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €1.420.000) 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

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	31.800.553	31.302.305
Προσθήκες περιόδου/έτους	30.531.411	95.101
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	-	(3.100)
Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης	-	59.687
Πωλήσεις	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας περιόδου/έτους	(3.623)	346.560
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	62.328.341	31.800.553

Τον Μάρτιο του 2025, το Συγκρότημα απέκτησε, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd, εννιάοροφο κτίριο με γραφειακούς χώρους σε προνομαϊκή περιοχή της Λευκωσίας, αξίας περίπου €30,5 εκατομμυρίων.

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

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

8. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2024 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 31 Μαρτίου 2025, 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 2024. Η αναπροσαρμογή εύλογης αξίας ύψους €3.623 για το πρώτο τρίμηνο του 2025 αφορά ακίνητο με δικαίωμα χρήσης.

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:

α) Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.
β) 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 τεχνολογία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων τόσο στην Κύπρο, όσο και στη Ρουμανία και στη Βουλγαρία. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

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

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	56.465.240	25.934.000
Οικόπεδα στην Κύπρο	3.913.284	3.916.736
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	1.530.567	1.530.567
Οικόπεδα στη Ρουμανία	419.250	419.250
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	62.328.341	31.800.553

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 2024, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,0% - 6,75%. Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 λειτουργικής μίσθωσης, ανήλθαν σε €442.491 (τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2024: €256.496).

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 31 Μαρτίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

9. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	-	-
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου / του έτους - μέθοδος καθαρής θέσης	-	-

Η κίνηση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 έχει ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υπόλοιπο στην αρχή του έτους	293.760.599
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος για το έτος	40.323.512
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα/(έξοδα) για το έτος	(113.902)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για το έτος	-
Μεταφορά σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 12)	(333.970.209)
Υπόλοιπο στο τέλος του έτους	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία κατείχε συνολικά 88.064.705 μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα»), που αναλογούσαν στο 21,33% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Ελληνική Τράπεζα 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.

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν διανεμήθηκε μέρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Στις 31 Ιουλίου 2024 ολοκληρώθηκε η Δημόσια Πρόταση της Eurobank A.E. για την απόκτηση του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας. Με την ολοκλήρωση της Δημόσιας Πρότασης η Eurobank A.E. κατείχε το 55,962% του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας.

Στις 8 Αυγούστου 2024, ο κ. Μάριος Μαραθεύτης, ο οποίος εκπροσωπούσε την Εταιρεία στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ελληνικής Τράπεζας, υπέβαλε παραίτηση από το Διοικητικό Συμβούλιο της Ελληνικής Τράπεζας.

Στις 18 Σεπτεμβρίου 2024 διεξήχθη η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Ελληνικής Τράπεζας στα πλαίσια της οποίας έγινε εκλογή για την ανάδειξη νέων μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της Ελληνικής Τράπεζας. Ο Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης υπέβαλε υποψηφιότητα για εκλογή στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ελληνικής Τράπεζας και δεν εξελέγη, αφού καταψηφίστηκε από την Eurobank A.E..

Λαμβάνοντας υπόψη τα πιο πάνω, η Διεύθυνση της Εταιρείας, μετά από εξέταση του λογιστικού χειρισμού της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, αποφάσισε ότι το Συγκρότημα έπαψε να ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 8 Αυγούστου 2024. Ως εκ τούτου, η επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα επαναταξινομήθηκε ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 12).

Για σκοπούς πρακτικής διευκόλυνσης και όπως επιτρέπεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα συμπεριλήφθηκε στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης μέχρι τις 30 Ιουνίου 2024, ημερομηνία που θεωρείται ότι είναι κοντά στην ημερομηνία απώλειας της σημαντικής επιρροής και δεδομένου ότι δεν υπήρχαν σημαντικά παρεμβατικά γεγονότα κατά τη διάρκεια της περιόδου από 1 Ιουλίου 2024 μέχρι 8 Αυγούστου 2024. Από 1 Ιουλίου 2024 και μέχρι την ημερομηνία πώλησης της (Σημ. 12), η επένδυση παρουσιάζεται ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

10. Αποθέματα ακινήτων

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	10.734.057	10.734.057

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν αγοράστηκαν οποιαδήποτε αποθέματα. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα ακίνητα ύψους €16.169.

Επίσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, το Συγκρότημα δεν πώλησε οποιοδήποτε ακίνητο.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο αξίας €247.000 που περιλαμβάνεται στα αποθέματα στις 31 Μαρτίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024, έχει μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα στις 8 Μαΐου 2025. 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 31 Μαρτίου 2025, 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 2024. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά ύψους €80.953 που αφορούσε τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων.

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

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ακίνητα στην Κύπρο	247.000	247.000
Οικόπεδα στη Βουλγαρία	717.557	717.557
Οικόπεδα στη Ρουμανία	9.769.500	9.769.500
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	10.734.057	10.734.057

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Μαρτίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

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 €3.168.880 (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 τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης και για εγγραφή στο αρχείο του κτηματολογίου της ύπαρξης της προαναφερόμενης αξίωσης και σχετικής δικαστικής διαφοράς.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

11. Άλλα εισπρακτέα ποσά

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Τόκοι εισπρακτέοι	1.119.341	-
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές	197.660	173.872
Σύνολο	1.317.001	173.872

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 31 Μαρτίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024, υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυριασμένα ακίνητα. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15.

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

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	455.541.318	27.986.146
Μεταφορά από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 9)	-	333.970.209
Προσθήκες περιόδου/έτους	-	-
Πωλήσεις περιόδου/έτους	(426.310.034)	(23.661)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	4.560.377	93.608.624
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	33.791.661	455.541.318

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 9, την 1^η Ιουλίου 2024 μεταφέρθηκαν από τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων οι μετοχές (88.064.705 μετοχές) που κατείχε η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ, καθότι η Εταιρεία από τις 8 Αυγούστου 2024 έπαψε να ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα.

Στις 24 Νοεμβρίου 2024, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας (η «Συμφωνία») με την Τράπεζα Eurobank A.E. (η «Eurobank»), η οποία προέβλεπε την πώληση των 88.064.705 μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα (το 21,33% του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας) στην Eurobank, για το συνολικό ποσό των €426.497.366, δηλαδή, στην τιμή των €4,843 ανά μετοχή.

Η Συμφωνία υπόκειτο στη λήψη κανονιστικών εγκρίσεων, οι οποίες εξασφαλίστηκαν τον Φεβρουάριο του 2025 και στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, η οποία πραγματοποιήθηκε στις 9 Ιανουαρίου 2025 και ενέκρινε τη Συμφωνία. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία υιοθέτησε τη συμφωνηθείσα τιμή πώλησης για σκοπούς επιμέτρησης της εύλογης αξίας της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα στις 31 Δεκεμβρίου 2024, ήτοι €426.497.366. Η Συμφωνία ολοκληρώθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025 με την πώληση των 88.064.705 μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα και την είσπραξη του ποσού των €426.310.034, μετά την αφαίρεση των σχετικών χρηματιστηριακών εξόδων και προμηθειών.

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

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Μετοχικοί τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	33.771.661	455.521.318
Μη εισηγμένοι τίτλοι	20.000	20.000
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	33.791.661	455.541.318

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Μετοχές που κατέχει το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €28.940.561 στις 31 Μαρτίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €23.914.042) ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 15.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 1:

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επιπέδου 1 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 31 Μαρτίου 2025 θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος κατά €5.065.749 (31 Δεκεμβρίου 2024: €68.328.198). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προέκυπτε 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 31 Μαρτίου 2025 ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος θα ήταν βελτιωμένα κατά €4.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €4.000). Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% χαμηλότερες, θα προέκυπτε η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

13. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	153.822	203.753
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	103.651.698	1.576.364
Υπόλοιπα με τη Eurobank	23.197.699	314.734
Υπόλοιπα με τη UBS	300.000.000	-
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	132.741	133.306
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(47.480)	(6)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	427.088.480	2.228.151
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	8.000	8.000
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	8.000
Ολικό μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων	427.096.480	2.236.151

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο από 0,00% μέχρι 2,35% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024: 0,00%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των τριών μηνών και φέρουν τόκο 0,02% (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024: 0,02%) ετησίως.

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

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €	31 Μαρτίου 2024 €
Μετρητά στην τράπεζα	427.088.480	2.228.151	830.160
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 15)	-	-	(3.236.458)
Σύνολο	427.088.480	2.228.151	(2.406.298)

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

14. Μετοχικό κεφάλαιο

	31 Μαρτίου 2025		31 Δεκεμβρίου 2024	
	Αριθμός Μετοχών	€	Αριθμός Μετοχών	€
Εγκριμένο				
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

15. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	37.997.233	8.006.753
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 13)	-	-
Σύνολο	37.997.233	8.006.753

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως ακολούθως:

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	8.006.753	5.634.089
Προσθήκες κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	30.000.000	5.000.000
Έξοδα δανείων που κεφαλαιοποιήθηκαν	(60.419)	(15.664)
Τόκοι περιόδου/έτους	171.315	396.723
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	(120.416)	(3.008.395)
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	37.997.233	8.006.753

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια στις 31 Μαρτίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Εντός ενός έτους	20.924.870	95.053
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	11.527.365	7.911.700
Πέραν των πέντε ετών	5.544.998	-
Σύνολο	37.997.233	8.006.753

Κατά τη διάρκεια του πρώτου τριμήνου του 2025, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη δύο νέων συμφωνιών χρηματοδότησης με την Τράπεζα Κύπρου για τα ποσά των €20.000.000 και €10.000.000, με σκοπό την αγορά στοιχείων πάγιου ενεργητικού. Πέραν των υφιστάμενων εξασφαλίσεων που είχαν παραχωρηθεί στις προηγούμενες συμφωνίες δανείων με την Τράπεζα Κύπρου, προστέθηκαν υποθήκες σε εγγεγραμμένες ιδιοκτησίες ύψους €7.400.000, εταιρικές εγγυήσεις ύψους €30.000.000 και εκχώρηση προς όφελος της Τράπεζας εισπρακτέων του Συγκροτήματος σε σχέση με το πιο πάνω ενεχυριασμένο ακίνητο. Τα νέα δάνεια φέρουν κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως. Το δάνειο ύψους €20.000.000 είναι αποπληρωτέο μέχρι 21 Ιουνίου 2025 και το δάνειο ύψους €10.000.000 είναι αποπληρωτέο μέχρι 21 Μαρτίου 2035.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

15. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα (συνέχεια)

Το προγενέστερο δάνειο με την Τράπεζα Κύπρου φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% (το περιθώριο μειώθηκε από 3,3% σε 2,6% στις 9 Νοεμβρίου 2023 και σε 1,9% από 4 Απριλίου 2025) ετησίως και είναι αποπληρωτέο 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% (το περιθώριο μειώθηκε από 3,2% σε 2,3% στις 25 Σεπτεμβρίου 2023) ετησίως.

Οι εξασφαλίσεις των μακροπρόθεσμων δανείων και των τραπεζικών παρατραβηγμάτων περιλαμβάνουν υποθήκες σε γη και κτίρια και σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €20.180.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €12.780.000), εταιρικές εγγυήσεις ύψους €51.000.000 (31 Δεκεμβρίου 2024: €21.000.000), ενεχυρίαση μετοχικού κεφαλαίου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος, ενεχυρίαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με αξία €28.940.561 στις 31 Μαρτίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €23.914.042), ασφάλεια πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος των δύο τραπεζών και εκχώρηση προς όφελος των τραπεζών εισπρακτέων του Συγκροτήματος σχετικά με τα ενεχυριασμένα ακίνητα.

Οι πιο πάνω συμφωνίες δανείων εμπεριέχουν συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις (covenants) οι οποίοι πληρούνται στις 31 Μαρτίου 2025.

16. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.548.156	2.047.035

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:

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025	2024
	€	€
Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων		
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	4.375	3.500
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	1.650	2.250
Επιπλέον αμοιβή Προέδρου, Αντιπροέδρων και Προέδρων Επιτροπών Ελέγχου και Διαχείρισης Κινδύνων	22.615	13.846
	28.640	19.596
Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου		
Μισθός και ωφελήματα	69.795	34.795
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	2.495	4.764
	72.290	39.559

Πέραν των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια της περιόδου, πληρώθηκε ποσό €2.954 (περίοδος που έληξε στις 31 Μαρτίου 2024: €467) 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

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου	
	2025	2024
	€	€
Μισθοί	21.580	21.314
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	2.158	2.131
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	4.910	4.677
	28.648	28.122

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

(iii) Ποσά που οφείλονται από συνδεδεμένες εταιρείες

	31 Μαρτίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους	7.707.594	7.653.761

Τα δάνεια εισπρακτέα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 1,75% ετησίως. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 2025. Ως εκ τούτου, τα πιο πάνω δάνεια εξακολουθούν να παρουσιάζονται ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για την περίοδο, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για ζημιά στα εισπρακτέα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €μην (τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου 2024: αντιστροφή πρόβλεψης €236.805). Τα πιο πάνω ποσά αναφέρονται μετά την αφαίρεση της συνολικής πρόβλεψης ύψους €5.094.537 (31 Δεκεμβρίου 2024: €5.094.537) και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €85.206 (31 Δεκεμβρίου 2024: €85.206).

Η αποπληρωμή των πιο πάνω εισπρακτέων 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

	Τρίμηνο που έληξε στις 31 Μαρτίου	
	2025	2024
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν	53.833	53.493

(v) 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 31 Μαρτίου 2025, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (31 Δεκεμβρίου 2024: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής: 10,28%, 31 Δεκεμβρίου 2024: 10,28%) με εύλογη αξία €28.940.561 (31 Δεκεμβρίου 2024: €23.914.042). 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)

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

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 31 Μαρτίου 2025, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €15.160 (31 Μαρτίου 2024: €21.293).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Μαρτίου 2025 με ποσοστό 38,49% (31 Δεκεμβρίου 2024: 29,92%).

18. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

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 ζημία από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

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 διαδικασία είναι σε αρχικό στάδιο 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 €3.168.880 και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 10).

Στις 31 Μαρτίου 2025, υπάρχει εγγύηση από την Εταιρεία για το ποσό των €4.568.995 (31 Δεκεμβρίου 2024: €4.568.995) 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 ζημία από την πιο πάνω εγγύηση.

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

19. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	31 Μαρτίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Εντός ενός έτους	326.829	326.829
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	-
Σύνολο	326.829	326.829

Ανειλημμένες υποχρεώσεις ύψους €201.729 αφορούν υποχρεώσεις του Συγκροτήματος σε σχέση με συμβόλαιο που σύναψε η εξαρτημένη εταιρεία Demetra Realty Developments SRL με αρχιτεκτονικό γραφείο. Τον Νοέμβριο του 2022, η Εταιρεία ενημερώθηκε από το πιο πάνω αρχιτεκτονικό γραφείο για την απόφασή τους να τερματίσουν τις εργασίες τους στη Ρουμανία και την επιθυμία τους για τερματισμό του εν λόγω συμβολαίου. Ως εκ τούτου, ανάλογα με την εξέλιξη του πιο πάνω θέματος, οι πιο πάνω ανειλημμένες υποχρεώσεις τίθενται εν αμφιβόλω.

Ανειλημμένες υποχρεώσεις ύψους €125.100 αφορούν ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος για αγορά συντελεστή δόμησης και για επιδιόρθωση / ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών Aniben Enterprises Ltd και Demetra Real Estate Investments Ltd.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

20. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Η Κυπριακή οικονομία συνεχίζει την ανοδική της πορεία, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες οι οποίες εισέρχονται σε ύφεση, η Κύπρος συνεχίζει να καταγράφει έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης στην Ευρωζώνη. Η σταθερή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού ώθησε την ΕΚΤ να προχωρήσει σε διαδοχικές μειώσεις των επιτοκίων κατά 25 μονάδες βάσης σε κάθε μία από τις τελευταίες επτά συνεδριάσεις του Διοικητικού Συμβουλίου της. Πρόκειται για τις πρώτες μειώσεις από τον Μάρτιο του 2016 οι οποίες ακολούθησαν τις συνεχιζόμενες αυξήσεις των επιτοκίων που ξεκίνησαν σταδιακά από το τρίτο τρίμηνο του 2022.

Παρά ταύτα, το οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον υπόκειται πλέον σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας με τη στρατιωτική δραστηριότητα στην Ουκρανία να συνεχίζεται με αμείωτη ένταση και τις συνεχιζόμενες και αυστηρότερες νομισματικές συνθήκες να απειλούν με σημαντική επιβράδυνση την παγκόσμια οικονομία. Το περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί με την κλιμάκωση της κρίσης στη Μέση Ανατολή, δημιουργεί νέα δεδομένα, λόγω κυρίως της ανόδου στις τιμές του πετρελαίου και των διαταράξεων στην παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα.

Οι επιπτώσεις από τις συνεχιζόμενες στρατιωτικές επιχειρήσεις στην Ουκρανία και από την κρίση στη Μέση Ανατολή έχουν επιβραδύνει σημαντικά την ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας. Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ-ΟΕCD, Μάρτιος 2025), ο ρυθμός μεγέθυνσης του ΑΕΠ της παγκόσμιας οικονομίας ανήλθε το 2024 στο 3,2%, αρκετά χαμηλότερα από τον ιστορικό μέσο όρο (3,8%) της περιόδου 2000-2019, ενώ το 2025 και 2026 αναμένεται να κυμανθεί ελαφρώς πιο κάτω στο 3,1% και 3,0% αντίστοιχα. Στη ζώνη του Ευρώ, σύμφωνα με τις εαρινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η πραγματική ανάπτυξη υπολογίζεται στο 0,9% το 2025 και στο 1,4% το 2026, σε σχέση με 0,8% το 2024.

Οι εξαγγελίες από την Αμερικανική κυβέρνηση για την εφαρμογή δασμών με όλους τους εμπορικούς εταίρους έχει δημιουργήσει αναταραχή στις παγκόσμιες αγορές κεφαλαίου με αποτέλεσμα την αύξηση της μεταβλητότητας και συνεπώς των εγγενών κινδύνων. Η αλλαγή στη ρητορική της Αμερικανικής κυβέρνησης επηρεάζει άμεσα και δυσμενώς τα μέχρι σήμερα οικονομικά και γεωπολιτικά δεδομένα. Η μεταβλητότητα προβλέπεται ότι θα εξακολουθήσει να επηρεάζει τις αγορές με τρόπους που δεν μπορούν να προβλεφθούν αλλά ούτε να είναι δυνατή η αντιστάθμιση των επενδυτικών κινδύνων.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, παρά τις επιπτώσεις των εντάσεων από τις πολεμικές συγκρούσεις στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, η οικονομική δραστηριότητα στην Κύπρο παρέμεινε ανθεκτική μέχρι στιγμής. Ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για ολόκληρο το 2024 ανήλθε στο 3,4%, αρκετά πιο πάνω από τους μέσους όρους της Ευρωζώνης, και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 3,1% το 2025 και στο 3,2% το 2026, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Όσον αφορά τον πληθωρισμό στην Κύπρο, διαμορφώθηκε στο 1,8% το 2024, συνεχίζοντας την πτωτική του πορεία, ενώ αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,0% το 2025 και να παραμείνει στα ίδια επίπεδα το 2026.

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 και απρόβλεπτες γεωπολιτικές εξελίξεις.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία, ούτε και στις χώρες της Μέσης Ανατολής οι οποίες εμπλέκονται στις πολεμικές συρράξεις, ενώ η έμμεση έκθεση στις οικονομίες αυτών των χωρών είναι περιορισμένη. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση από την έκθεση σε αυτές τις χώρες. Παρόλα αυτά, οι στρατιωτικές διενέξεις αναμένεται ότι θα εξακολουθήσουν να επηρεάζουν το τουριστικό ρεύμα από τη Ρωσία και την Ουκρανία και πιθανόν να επηρεαστεί το τουριστικό ρεύμα από χώρες της Μέσης Ανατολής. 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 των γεωπολιτικών και εμπορικών αλλαγών, οι οποίες στο παρόν στάδιο παραμένουν άγνωστες.

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.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

21. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Ανάλογα με την εξέλιξη των γεωπολιτικών και εμπορικών εξελίξεων ενδέχεται να επηρεαστούν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο ακριβής αντίκτυπος δεν μπορεί να προβλεφθεί.

Στις 17 Ιανουαρίου 2025, σύμφωνα με ανακοίνωση της Logicom Public Ltd, η Logicom Services Ltd («Logicom Services», «Προτείνοντας»), εξολοκλήρου θυγατρική της Logicom Public Ltd, αγόρασε 17.152.353 συνήθεις μετοχές της Demetra Holdings Plc («Δήμητρα»), που αντιστοιχούν στο 8,576% του εκδομένου μετοχικού της κεφαλαίου έναντι συνολικού τιμήματος €26.586.147,15, δηλαδή στην τιμή των €1,55 ανά μετοχή από την Τράπεζα Eurobank A.E. (η «Συναλλαγή»). Με βάση τον περί Δημοσίων Προτάσεων Εξαγοράς Νόμου του 2007 έως 2022, Ν.41(I)/ 2007 (ο «Νόμος»), η Logicom Services Ltd υπέβαλε Υποχρεωτική Δημόσια Πρόταση Εξαγοράς προς όλους τους μετόχους της Δήμητρα.

Πριν από τη Συναλλαγή, η Logicom Services κατείχε άμεσα 59.832.100 συνήθεις μετοχές της Δήμητρα ονομαστικής αξίας €0,70 η κάθε μια που αντιπροσώπευαν το 29,916% του συνολικού εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Δήμητρα.

Στις 16 Απριλίου 2025, η Logicom Services Ltd ανακοίνωσε την έκβαση της διαδικασίας δημόσιας πρότασης προς τους μετόχους της Demetra Holdings Plc η οποία ολοκληρώθηκε χωρίς επιτυχία.

Κατά την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων, το ποσοστό που κατέχει η Logicom Services Λτδ αυξήθηκε σε 38,50% που αντιστοιχεί σε 77.000.909 μετοχές της Demetra Holdings Plc.

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 μεγαλύτερων επενδύσεων στις 31 Μαρτίου 2025**

											Καθαρά περιουσιακά στοιχεία / (υποχρεώσεις) εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση
Εκδότης / Στοιχείο ενεργητικού	Κλάδος	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς €	Λογιστική Αξία €	Ολική Λογιστική Αξία €	Ποσοστό Ολικού Ενερ /κού %	Μερίσματα, ενοίκια και τόκοι εισπρακτέοι €	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη %	Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) εκδότη για το έτος 2023 €' 000	Καθαρά κέρδη/ (ζημιές) εκδότη για το έτος 2023 €' 000
1	Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	427.096.480	427.096.480	427.096.480	78,40	-	Δ/Ε	Δ/Ε
2	Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων									
	-Στην Κύπρο	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	82.079.935	62.069.147			442.491			
	-Στη Ρουμανία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	31.091.079	10.188.750			-			
	-Στη Βουλγαρία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	2.248.125	74.506.022	13,68	-	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
3	Logicom Public Ltd	Τεχνολογία	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	28.940.561	5,31	-	10,28	51.894	38.069
4	Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Άλλες Επενδύσεις	Δ/Ε	9.256.610	7.707.594	1,41	53.833	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
5	Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	4.063.442	0,75	-	16,01	4.070	14.126
6	NETinfo Plc	Τεχνολογία	Μετοχές	734.895	661.720	716.523	0,13	-	5,73	765	299
7	Ermes Department Stores Plc (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	39.000	0,01	-	1,14	676	(49)
8	Bank of Cyprus Holdings Plc	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	1.959	1.108.142	11.441	0,00	-	0,00	509.143	12
9	CLR Investment Fund Public Ltd	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	232.165	11.643	697	0,00	-	0,08	1.838	4
ΟΛΙΚΟ					570.224.738	543.081.760	543.081.760	99,69			

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €544.769.060.

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 31 Μαρτίου 2025: €2,5259 (Σημ. 2).

Η πλήρως κατανεμημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την τιμή πλειοδότησης (bid price) στις 31 Μαρτίου 2025.

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη του εκδότη και οι καθαρές υποχρεώσεις του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2023 καθώς δεν υπήρχαν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το έτος 2024.

Σημ. 2: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Μαρτίου 2025: €505.176.388) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).