

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

DEM/KX/25/200
24 Σεπτεμβρίου 2025

Αξιότιμε κύριε Τρυπάτσα,

Θέμα: Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το Πρώτο Εξάμηνο του 2025

Δια της παρούσης θα θέλαμε να σας γνωστοποιήσουμε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc, κατά τη χθεσινή του συνεδρία, εξέτασε και ενέκρινε τις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις του Συγκροτήματος για το Πρώτο Εξάμηνο του 2025 (τα «**Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2025**»). Οι παρεχόμενες στα Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2025 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» την Πέμπτη, 25 Σεπτεμβρίου 2025. Τα Εξαμηνιαία Οικονομικά Αποτελέσματα 2025 θα αναρτηθούν στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.demetra.com.cy, καθώς και στην ιστοσελίδα του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου.

Με εκτίμηση,



Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Κοινοποίηση: Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς



**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από
1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 30 Ιουνίου 2025**

**Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 30 Ιουνίου 2025**

	Σελίδα
Δήλωση του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας	1
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης	2 - 5
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	6
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	7
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	8
Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	9
Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	10 - 25
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και των μεγαλύτερων επενδύσεων	26

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 εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος, οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 6 μέχρι 25

(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, 23 Σεπτεμβρίου 2025

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (η «Εταιρεία»), σε συνεδρίαση που έγινε την 23^η Σεπτεμβρίου 2025, 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 2025. 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 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 εξάμηνο του 2025, το Συγκρότημα κατέγραψε καθαρό κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €10.226.927 (5,11 σεντ ανά μετοχή), σε σύγκριση με καθαρό κέρδος ύψους €39.037.685 (19,52 σεντ ανά μετοχή) την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Τα αποτελέσματα του 2024 περιλάμβαναν ποσό €40.323.512, που αφορούσε το μερίδιο κέρδους από τη συμμετοχή του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 12, η εν λόγω επένδυση πωλήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025. Δεν καταγράφηκε νέο κέρδος από την πώληση κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, καθώς το συνολικό κέρδος είχε ήδη αναγνωρισθεί ως μη πραγματοποιηθέν στα οικονομικά αποτελέσματα του 2024 και προηγούμενων ετών. Με την πώληση, το μη πραγματοποιηθέν κέρδος μετατράπηκε σε πραγματοποιηθέν.

Το κέρδος του πρώτου εξαμήνου του 2025 προκύπτει κατά κύριο λόγο από τις επενδύσεις του Συγκροτήματος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Σημαντική ήταν επίσης η συνεισφορά των αυξημένων εσόδων από τόκους και ενοίκια σε σχέση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Στις 30 Ιουνίου 2025, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας διαμορφώθηκε στα 255,04 σεντ, έναντι 249,92 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2024¹, καταγράφοντας αύξηση 2,0%.

Οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους απέφεραν κέρδος €7.961.232 το πρώτο εξάμηνο του 2025, έναντι €350.860 την αντίστοιχη περίοδο του 2024. Τα έσοδα από μερίσματα είναι σημαντικά μειωμένα (€940 έναντι €685.924), λόγω χρονικής διαφοράς στην αναγνώρισή τους. Αντίθετα, τα έσοδα από τόκους κατέγραψαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν σε €3.314.976 (30 Ιουνίου 2024: €108.274), λόγω της απόδοσης σε τραπεζικές καταθέσεις και ταμειακά ισοδύναμα που προέκυψαν από την πώληση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα.

Όσον αφορά τον τομέα των ακινήτων, τα καθαρά έσοδα από ενοίκια ανήλθαν σε €1.211.957, αυξημένα κατά 122,6% σε σύγκριση με τα €544.417 του πρώτου εξαμήνου του 2024. Η αύξηση οφείλεται κυρίως στην απόκτηση από το Συγκρότημα εννιαόροφου κτιρίου με γραφειακούς χώρους, αξίας περίπου €30,5 εκατομμυρίων, τον Μάρτιο του 2025, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 8.

Τα λειτουργικά έξοδα² ανήλθαν σε €1.147.775, σημειώνοντας αύξηση 53,9% σε σύγκριση με €746.032 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 σημαντική αύξηση της τάξης του 138,0% και ανήλθαν σε €602.901 (30 Ιουνίου 2024: €253.329). Η αύξηση οφείλεται στη σύναψη νέων δανειακών διευκολύνσεων ύψους €30 εκατομμυρίων, ως αναφέρεται στη Σημείωση 15.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα ύψους €26.010 (30 Ιουνίου 2024: €μηδέν) και ζημιά από επανεκτίμηση γης και ακινήτων ύψους €10.680 (30 Ιουνίου 2024: €μηδέν).

Στα αποτελέσματα του πρώτου εξαμήνου του 2024 αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για ζημιές στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €1.962.907.

Τέλος, κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025 αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για φορολογία ύψους €474.812, σημαντικά αυξημένη σε σύγκριση με τα €13.034 της αντίστοιχης περιόδου του 2024, λόγω της αύξησης των εσόδων από τόκους και ενοίκια.

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 2025: €510.074.768, 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.

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

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

Στις 30 Ιουνίου 2025, τα περιουσιακά στοιχεία³ του Συγκροτήματος ανέρχονταν σε €529.584.491 (31 Δεκεμβρίου 2024: €509.952.365).

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι για την Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι ο κίνδυνος τιμής αγοράς, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο λειτουργικός κίνδυνος, ο κίνδυνος συμμόρφωσης, ο κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, ο κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου και ο νομικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, η επιδείνωση των γεωπολιτικών συγκρούσεων - όπως ο συνεχιζόμενος πόλεμος στην Ουκρανία και οι εντάσεις και συγκρούσεις στη Μέση Ανατολή, καθώς και αναταράξεις στους όρους του παγκόσμιου εμπορίου λόγω των δασμών που έχουν επιβάλει οι ΗΠΑ - ενδέχεται να προκαλέσουν σοβαρές επιπτώσεις στη σταθερότητα των εμπορικών, ενεργειακών και χρηματοπιστωτικών αγορών, να επηρεάσουν τη βιομηχανική παραγωγή καθώς και την καταναλωτική και επενδυτική εμπιστοσύνη και να έχουν αρνητικές συνέπειες για την παγκόσμια και κυπριακή οικονομία. Αυτές οι επιδράσεις ενδέχεται, άμεσα ή έμμεσα, να επηρεάσουν και τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι κίνδυνοι αυτοί και η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείρισή τους εξηγούνται στη Σημείωση 4 των ελεγμένων 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 30 Ιουνίου 2025.

Οικονομικό Περιβάλλον

Η **παγκόσμια οικονομία** και οι αγορές το 2025 διαμορφώνονται μέσα σε ένα περιβάλλον αυξημένων γεωπολιτικών εντάσεων και αβεβαιότητας. Η κλιμακούμενη αντιπαράθεση μεταξύ Ηνωμένων Πολιτειών και Κίνας οδηγεί σε σταδιακή αποσύνδεση του εμπορίου, της τεχνολογίας και των χρηματοπιστωτικών αγορών, επηρεάζοντας σημαντικά την παγκόσμια σταθερότητα. Παράλληλα, η επιβολή των υψηλότερων δασμών από το 1933 έχει υπονομεύσει το μεταπολεμικό σύστημα εμπορίου, ενισχύοντας τον προστατευτισμό και οδηγώντας στη δημιουργία ανταγωνιστικών οικονομικών μπλοκ. Σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), η παγκόσμια οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί με χαμηλότερο, αλλά σταθερό ρυθμό ύψους 3%, με τον πληθωρισμό να αναμένεται να υποχωρήσει περίπου στο 4,2% το 2025, αλλά με τη γεωπολιτική αβεβαιότητα να παραμένει ιδιαίτερα αυξημένη.

Η οικονομία των **ΗΠΑ**, και συγκεκριμένα ο τομέας της Τεχνητής Νοημοσύνης (AI) είναι η κινητήριος δύναμη των χρηματοπιστηρίων, αλλά και των επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων. Ταυτόχρονα, τα μεγάλα ελλείμματα και το υψηλότερο κόστος εξπηρέτησης χρέους εγείρουν ερωτήματα βιωσιμότητας, που έχουν ενταθεί μετά και την πρόσφατη ψήφιση του προϋπολογισμού της κυβέρνησης Τραμπ. Οι κίνδυνοι βιωσιμότητας της πρωτοκαθεδρίας του δολαρίου ως παγκόσμιου αποθεματικού και νομίσματος αμβλύνονται με τη λεκτική επίθεση που γίνεται στην Κεντρική Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ. Για τους επενδυτές, αυτό μεταφράζεται σε μεγαλύτερη μεταβλητότητα στις αγορές επιτοκίων και συναλλάγματος των ΗΠΑ.

Η **Μέση Ανατολή** παραμένει εστία ανησυχίας, με εντάσεις ανάμεσα σε Ισραήλ και Ιράν, πολιτική αστάθεια στον Λίβανο και τη Συρία και διαταραχές στη ναυσιπλοΐα της Ερυθράς Θάλασσας. Η γεωγραφική εγγύτητα της Κύπρου στις εξελίξεις αυτές συνεπάγεται αυξημένο κίνδυνο ενεργειακών σοκ, προσφυγικών ροών και πιθανής στρατιωτικής κλιμάκωσης. Το επεισόδιο Ισραήλ-Ιράν τον Ιούνιο οδήγησε σε άνοδο της τιμής του πετρελαίου Brent κατά 13% σε μία μόνο ημέρα, προτού οι τιμές υποχωρήσουν και πάλι κάτω από τα 70 δολάρια ανά βαρέλι. Επεισόδια σαν αυτό αναδεικνύουν την εύθραυστη κατάσταση των ενεργειακών αγορών και των εμπορικών αλυσίδων.

Στην **Ευρώπη**, η εξάρτηση σε θέματα ασφάλειας, αλλά και η πολιτική ευθυγράμμιση που απολάμβανε από τις Ηνωμένες Πολιτείες από τη λήξη του Δεύτερου Παγκόσμιου Πολέμου φαίνεται να έχει διαβρωθεί. Με την Αμερικανική κυβέρνηση να επικεντρώνεται όλο και περισσότερο σε εσωτερικές προτεραιότητες αλλά και στην Ασία, τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης καλούνται να αναλάβουν μεγαλύτερο βάρος στη χρηματοδότηση και τον συντονισμό της άμυνας και της ενεργειακής τους ασφάλειας. Το σχέδιο «Readiness 2030» και η δέσμευση του NATO για αύξηση των αμυντικών δαπανών στο 5% του ΑΕΠ για την κάθε χώρα-μέλος, ενισχύουν βραχυπρόθεσμα την αμυντική βιομηχανία, αλλά περιορίζουν τα περιθώρια για επενδύσεις σε υποδομές, πράσινη μετάβαση και κοινωνική πολιτική. Την ίδια στιγμή, η άνοδος εθνικιστικών και ακροδεξιών κινήσεων και οι αποκλίνουσες πολιτικές στα κράτη μέλη καθιστούν δυσκολότερη τη λήψη αποφάσεων σε κρίσιμα ζητήματα, από την ολοκλήρωση της αγοράς ενέργειας μέχρι τη μεταρρύθμιση του ευρωπαϊκού τραπεζικού συστήματος.

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 διπλώματα ευρεσιτεχνίας.

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

Οικονομικό Περιβάλλον (συνέχεια)

Η Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ένωση (European Banking Union - EBU) αποτελεί κρίσιμο έργο που ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί, παρότι έχουν γίνει σημαντικά βήματα στην εποπτεία και την εξυγίανση των τραπεζών. Η έλλειψη πλήρους ενοποίησης επιβαρύνει ουσιαστικά την ευρωπαϊκή οικονομία. Σύμφωνα με το IMF, τα εμπόδια στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες εντός της ΕΕ λειτουργούν σαν «εσωτερικός δασμός» ύψους 100%, υπερδιπλάσιος σε σχέση με τα αντίστοιχα εμπόδια στο εμπόριο αγαθών εντός της ΕΕ, που ισοδυναμούν με 44%. Πρόκειται για ένα αυτοδημιούργητο μειονέκτημα που αποδυναμώνει την ανταγωνιστικότητα της Ευρώπης. Η ολοκλήρωση της Τραπεζικής Ένωσης θα επιτρέψει την απελευθέρωση πόρων, ενισχύοντας την αναπτυξιακή ικανότητα και σταθερότητα του συστήματος, αναβαθμίζοντας τη θέση της Ευρώπης στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον.

Στην παρούσα φάση, η ΕΕ κινείται σε χαμηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης, περίπου 1,2% για το 2025, ενώ ο πληθωρισμός επιστρέφει κοντά στον στόχο του 2,1%.

Η **Κύπρος** ξεχωρίζει για ακόμη μια φορά ως μία από τις πιο δυναμικές οικονομίες της Ευρωζώνης. Ο ρυθμός ανάπτυξης το 2025 εκτιμάται γύρω στο 3%, υπερδιπλάσιος του μέσου όρου της ΕΕ. Η υγιής δημοσιονομική εικόνα, με σημαντικά πλεονάσματα, επιτρέπει τη σταδιακή μείωση του δημόσιου χρέους σε περίπου 52% έως το 2026. Αυτή η σταθερότητα δημιουργεί τις βάσεις για περαιτέρω βελτίωση της βαθμολογίας της κυπριακής οικονομίας από τους οίκους αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και κατά συνέπεια, περαιτέρω μείωσης του κόστους δανεισμού. Επιπλέον, βάζει γερά θεμέλια για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας της οικονομίας, απαραίτητο στοιχείο σε περιόδους ύφεσης.

Κλάδοι όπως ο τουρισμός και τα ακίνητα συνεχίζουν να αποτελούν βασικούς μοχλούς ανάπτυξης. Ο τουρισμός κατά το διάστημα Ιανουαρίου-Μαΐου 2025, σημείωσε αύξηση αφίξεων κατά 15% και αύξηση εσόδων κατά 27%, ξεπερνώντας τα 950 εκατομμύρια ευρώ και συμβάλλοντας περίπου στο 20% του ΑΕΠ. Στον τομέα των ακινήτων, η αυξημένη ζήτηση από ξένους επαγγελματίες και επενδυτές έχει οδηγήσει σε άνοδο των τιμών, ιδιαίτερα στη Λεμεσό, με κίνδυνο υπερθέρμανσης της αγοράς.

Το τραπεζικό σύστημα εμφανίζεται ισχυρό, με χαμηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων (3–4%) και ικανοποιητική κεφαλαιοποίηση, γεγονός που ενισχύει την εμπιστοσύνη στην οικονομία. Η ναυτιλία παραμένει στρατηγικός τομέας, συμβάλλοντας περίπου στο 7% του ΑΕΠ και κατατάσσοντας την Κύπρο ως έναν από τους κορυφαίους διαχειριστές εμπορικών στόλων πλοίων παγκοσμίως, με μερίδιο άνω του 20% της παγκόσμιας αγοράς διαχείρισης πλοίων τρίτων.

Η συνολική εικόνα της κυπριακής οικονομίας παρουσιάζει ισχυρή δυναμική και προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες για επενδυτές, ιδίως στον τουρισμό, την ενέργεια, τα ακίνητα και τη ναυτιλία. Ωστόσο, η χώρα παραμένει εκτεθειμένη σε εξωτερικούς γεωπολιτικούς κινδύνους και περιβαλλοντικές προκλήσεις όπως η ξηρασία και ο κίνδυνος υπερθέρμανσης της αγοράς ακινήτων. Η ισχυρή δημοσιονομική βάση και το υγιές τραπεζικό σύστημα, σε συνδυασμό με τις στρατηγικές επενδύσεις στον ενεργειακό τομέα, μπορούν να στηρίξουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και να ενισχύσουν την ελκυστικότητα της Κύπρου ως επενδυτικού προορισμού. Η ανάπτυξη θα πρέπει φυσικά να λάβει υπόψη το μέγεθος της κυπριακής οικονομίας και να μην θυσιάσει στον βωμό της έλλειψης ανταγωνιστικότητας. Ο υγιής ανταγωνισμός είναι απαραίτητος για την ορθολογιστική ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας.

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

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Η πορεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά το υπόλοιπο του 2025 διαμορφώνεται μέσα σε ένα ιδιαίτερα ασταθές διεθνές περιβάλλον, όπως περιγράφεται στις πιο πάνω παραγράφους. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, η αυξημένη μεταβλητότητα στις αγορές, οι νομισματικές πολιτικές των κεντρικών τραπεζών, καθώς και οι διαταραχές στις εμπορικές και ενεργειακές αλυσίδες, συνιστούν σημαντικούς εξωτερικούς κινδύνους για τη συνολική οικονομική δραστηριότητα.

Παρά τις θετικές προοπτικές της κυπριακής οικονομίας, η οποία παρουσιάζει υγιείς ρυθμούς ανάπτυξης και βελτιωμένους μακροοικονομικούς δείκτες, το Συγκρότημα παραμένει εκτεθειμένο σε εξωτερικές επιρροές που ενδέχεται να επηρεάσουν τομείς όπου δραστηριοποιείται, όπως τα ακίνητα, ο τουρισμός και οι χρηματαγορές.

Υπό αυτές τις συνθήκες, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το 2025, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία του Κυπριακού Χρηματιστηρίου, τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, τις μεταβολές στα επιτόκια του Ευρώ και τη γενικότερη σταθερότητα του γεωπολιτικού και μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

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

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

Δραστηριότητες στον Τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

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

Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης

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 σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια της χρήσης. Με απόφαση της Γενικής Συνέλευσης της Εταιρείας που πραγματοποιήθηκε στις 24 Ιουνίου 2025, εγκρίθηκε η αύξηση της αμοιβής 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 χρήσης

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

Λευκωσία, 23 Σεπτεμβρίου 2025

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 30 Ιουνίου 2025

		Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	Σημ.	2025 €	2024 €
Έσοδα			
Έσοδα από μερίσματα		940	685.924
Έσοδα από τόκους		3.314.976	108.274
Έσοδα από ενοίκια	8	1.211.957	544.417
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	4	7.961.232	350.860
		12.489.105	1.689.475
Λειτουργικά έξοδα		(1.147.775)	(746.032)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	8	(10.680)	-
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	13	(26.010)	-
Χρηματοδοτικά έξοδα		(602.901)	(253.329)
Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	17	-	(1.962.907)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	40.323.512
Κέρδος πριν τη φορολογία		10.701.739	39.050.719
Φορολογία	5	(474.812)	(13.034)
Καθαρό κέρδος για την περίοδο		10.226.927	39.037.685
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	(74.442)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	(39.460)
Συνολικά έσοδα για την περίοδο		10.226.927	38.923.783
Καθαρό κέρδος αποδοτέο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		10.226.927	39.037.685
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	6	5,11	19,52
Συνολικά έσοδα αποδοτέα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		10.226.927	38.923.783
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	6	5,11	19,46

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
στις 30 Ιουνίου 2025

	Σημ.	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	7	1.584.746	1.486.795
Ακίνητα για επένδυση	8	62.469.362	31.800.553
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	9	-	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	17	7.762.026	7.653.761
Αναβαλλόμενη φορολογία		322.642	322.642
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		72.138.776	41.263.751
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	10	10.740.577	10.734.057
Άλλα εισπρακτέα ποσά	11	1.454.956	173.872
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	37.192.396	455.541.318
Τραπεζικές καταθέσεις	13	8.000	8.000
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	13	408.049.786	2.228.151
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις		-	3.216
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		457.445.715	468.688.614
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		529.584.491	509.952.365
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	14	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		370.074.768	359.847.841
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		510.074.768	499.847.841
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	15	16.851.716	7.911.700
Υποχρεώσεις μίσθωσης		27.443	34.403
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		16.879.159	7.946.103
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	15	915.794	95.053
Υποχρεώσεις μίσθωσης		16.333	16.333
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	16	1.254.973	2.047.035
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		443.464	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.630.564	2.158.421
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		529.584.491	509.952.365
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		255,04	249,92

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 25 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 30 Ιουνίου 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	-	-	-	-	39.037.685	39.037.685
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	(113.902)	(113.902)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	140.000.000	319.437	121.998.035	48.396	144.276.093	406.641.961
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	140.000.000	-	-	85.926	359.761.915	499.847.841
Καθαρό κέρδος περιόδου μετά τη φορολογία	-	-	-	-	10.226.927	10.226.927
Λοιπά συνολικά έσοδα περιόδου	-	-	-	-	-	-
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2025	140.000.000	-	-	85.926	369.988.842	510.074.768

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείτο 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 10 μέχρι 25 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενδιάμεσων συνοπτικών ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ενδιάμεση Συνοπτική Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών
για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 μέχρι 30 Ιουνίου 2025

		Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	Σημ.	2025 €	2024 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος πριν τη φορολογία		10.701.739	39.050.719
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων		40.933	32.789
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	4	(7.961.232)	(350.860)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	8	10.680	-
Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	17	-	1.962.907
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες		-	(40.323.512)
Τόκους δανείων πληρωτέους	15	591.620	162.784
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης		1.440	-
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		3.385.180	534.827
Αύξηση στα αποθέματα ακινήτων		(6.520)	(12.945)
Αύξηση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(1.281.084)	(650.766)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	12	426.310.154	187
Αύξηση στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(108.265)	(106.986)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		(792.062)	(151.241)
Αγορά ακινήτων για επένδυση	8	(30.679.489)	(23.297)
Μετρητά από / (για) εργασίες		396.827.914	(410.221)
Φορολογία που πληρώθηκε		(28.132)	(14.115)
Καθαρά μετρητά από / (για) εργασίες		396.799.782	(424.336)
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	7	(138.884)	(945)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(138.884)	(945)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέα δάνεια	15	29.939.581	4.984.336
Αποπληρωμή δανείων	15	(20.770.444)	(2.790.445)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης		(8.400)	-
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		9.160.737	2.193.891
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		405.821.635	1.768.610
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	13	2.228.151	(350.437)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	13	408.049.786	1.418.173

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 25 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 23^η Σεπτεμβρίου 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 εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 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 εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιδίουσας 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 εισηπρακτών 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

Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	11.168.883	1.211.957	108.265	12.489.105
Λειτουργικά έξοδα	(323.435)	(757.382)	(66.958)	(1.147.775)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(10.680)	-	(10.680)
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	(26.010)	-	-	(26.010)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(191.823)	(411.078)	-	(602.901)
Κέρδος πριν τη φορολογία – ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	10.627.615	32.817	41.307	10.701.739

Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία €	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων €	Άλλα έργα €	Σύνολο €
Καθαρά συνολικά έσοδα	1.038.072	544.417	106.986	1.689.475
Λειτουργικά έξοδα	(294.714)	(404.877)	(46.441)	(746.032)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(247.746)	(5.577)	(6)	(253.329)
Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(1.962.907)	(1.962.907)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	40.323.512	-	-	40.323.512
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία - ως η κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	40.819.124	133.963	(1.902.368)	39.050.719

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ενεργητικό κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	447.345.630	458.490.383
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	74.446.700	43.717.549
Άλλα έργα	7.792.161	7.744.433
Σύνολο ενεργητικού - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	529.584.491	509.952.365

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

3. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υποχρεώσεις κατά τομέα		
Συμμετοχές και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	8.577.827	8.696.728
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	10.931.896	1.407.796
Άλλα έργα	-	-
Σύνολο υποχρεώσεων - ως η κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	19.509.723	10.104.524

4. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 €	2024 €
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	7.961.232	350.860

5. Φορολογία

Η φορολογία αποτελείται από τα πιο κάτω:

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 €	2024 €
Εταιρικός φόρος περιόδου	446.719	-
Έκτακτη αμυντική εισφορά περιόδου	28.093	13.034
Χρέωση περιόδου	474.812	13.034

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 εισηρακτέοι 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.

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2025	2024
	€	€
Κέρδος για την περίοδο	10.226.927	39.037.685
Συνολικά έσοδα για την περίοδο	10.226.927	38.923.783
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)	5,11	19,52
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	5,11	19,46

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 2025 ανήλθαν σε €138.884 (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 30 Ιουνίου 2025, 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 2024.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αξίας €1.396.528 στις 30 Ιουνίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €1.420.000) ήταν ενεχυρασμένα 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 ενεχυρασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων.

8. Ακίνητα για επένδυση

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Υπόλοιπο στην αρχή της περιόδου/του έτους	31.800.553	31.302.305
Προσθήκες περιόδου/έτους	30.679.489	95.101
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	-	(3.100)
Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης	-	59.687
Πωλήσεις	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας περιόδου/έτους	(10.680)	346.560
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	62.469.362	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 προνομιακή 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 30 Ιουνίου 2025, καθώς 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 €10.680 για το πρώτο εξάμηνο 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:

- 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 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 παρτίθενται πιο κάτω:

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	56.609.769	25.934.000
Οικόπεδα στην Κύπρο	3.909.776	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	62.469.362	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 €1.211.957 (εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024: €544.417).

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 30 Ιουνίου 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

	30 Ιουνίου 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 (Αθως) Χανδριώτης υπέβαλε υποψηφιότητα για εκλογή στο Διοικητικό Συμβούλιο της Ελληνικής Τράπεζας και δεν εξελέγη, αφού καταψηφίστηκε από την Eurobank A.E..

Λαμβάνοντας υπόψιν 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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	10.740.577	10.734.057

Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν αγοράστηκαν οποιαδήποτε αποθέματα. Κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα ακίνητα ύψους €6.520 (έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024: €16.169).

Επίσης, κατά τη διάρκεια της περιόδου που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 και του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, το Συγκρότημα δεν πώλησε οποιοδήποτε ακίνητο.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο αξίας €253.520 (31 Δεκεμβρίου 2024: €247.000) που περιλαμβάνεται στα αποθέματα, 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 30 Ιουνίου 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:

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ακίνητα στην Κύπρο	253.520	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	10.740.577	10.734.057

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 30 Ιουνίου 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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Τόκοι εισπρακτέοι	1.331.755	-
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές	123.201	173.872
Σύνολο	1.454.956	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 30 Ιουνίου 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

	30 Ιουνίου 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	(426.310.154)	(23.661)
Αλλαγές στην εύλογη αξία	7.961.232	93.608.624
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	37.192.396	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:

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Μετοχικοί τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	37.172.396	455.521.318
Μη εισηγμένοι τίτλοι	20.000	20.000
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	37.192.396	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 €31.682.298 στις 30 Ιουνίου 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 Επίπεδου 1 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 30 Ιουνίου 2025 θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος κατά €5.575.859 (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 30 Ιουνίου 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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Υπόλοιπα με εμπορικές τράπεζες στην Κύπρο και στο εξωτερικό	408.075.802	2.228.157
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(26.016)	(6)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	408.049.786	2.228.151
Τραπεζικές καταθέσεις με εμπορικές τράπεζες στο εξωτερικό	8.000	8.000
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	8.000
Ολικό μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων	408.057.786	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.

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα στις 30 Ιουνίου 2025, τα υπόλοιπα με συγκεκριμένη τράπεζα με πιστωτική φερεγγυότητα **Aa2** από τον οίκο αξιολόγησης Moody's, ήταν πέραν του 25% του ολικού ενεργητικού του Συγκροτήματος.

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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €	30 Ιουνίου 2024 €
Μετρητά στην τράπεζα	408.049.786	2.228.151	1.418.173
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 15)	-	-	-
Σύνολο	408.049.786	2.228.151	1.418.173

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

14. Μετοχικό κεφάλαιο

	30 Ιουνίου 2025		31 Δεκεμβρίου 2024	
	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

15. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	17.767.510	8.006.753
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 13)	-	-
Σύνολο	17.767.510	8.006.753

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 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	591.620	396.723
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της περιόδου/του έτους	(20.770.444)	(3.008.395)
Υπόλοιπο στο τέλος της περιόδου/του έτους	17.767.510	8.006.753

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια στις 30 Ιουνίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Εντός ενός έτους	915.794	95.053
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	11.555.855	7.911.700
Πέραν των πέντε ετών	5.295.861	-
Σύνολο	17.767.510	8.006.753

Κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη δύο νέων συμφωνιών χρηματοδότησης για τα ποσά των €20.000.000 και €10.000.000, με σκοπό την αγορά στοιχείων πάγιου ενεργητικού. Για την εξασφάλιση των πιο πάνω δανείων, 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 μακροπρόθεσμα δάνεια του Συγκροτήματος αποτελούνται από:

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

15. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα (συνέχεια)

- Συμφωνία χρηματοδότησης που αφορά δάνειο ύψους €3.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% ετησίως (το περιθώριο μειώθηκε από 3,3% σε 2,6% στις 9 Νοεμβρίου 2023 και σε 1,9% από 4 Απριλίου 2025) και είναι αποπληρωτέο σε 5 έτη από την ημερομηνία εκταμίευσης, με τριμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 19^η Δεκεμβρίου 2021.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που αφορά δάνειο ύψους €5.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και είναι αποπληρωτέο σε διάρκεια 5 ετών από την ημερομηνία εκταμίευσης, με τριμηνιαία καταβολή κεφαλαίου και τόκων αρχής γενόμενης την 29^η Ιουλίου 2024 και τελικού ποσού €4.762.500 στις 29 Απριλίου 2029.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που αφορά δάνειο ύψους €10.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και είναι αποπληρωτέο μέχρι 21 Μαρτίου 2035, με τριμηνιαία καταβολή κεφαλαίου και τόκων αρχής γενόμενης την 21^η Απριλίου 2025.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που αφορά δάνειο ύψους €20.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και αποπληρώθηκε στις 21 Ιουνίου 2025, ως προνοούσε η συμφωνία.

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 €31.000.000 (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 €31.682.298 στις 30 Ιουνίου 2025 (31 Δεκεμβρίου 2024: €23.914.042), ασφάλεια πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος των 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 30 Ιουνίου 2025.

16. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.254.973	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:

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025	2024
	€	€
Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων		
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	81.000	39.642
	81.000	39.642
Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου		
Μισθός και ωφελήματα	141.570	69.590
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	27.736	9.812
	169.306	79.402

Πέραν των πιο πάνω, κατά τη διάρκεια της περιόδου, πληρώθηκε ποσό €4.599 (περίοδος που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024: €1.150) 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	
	2025	2024
	€	€
Μισθοί	43.160	42.627
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	4.316	4.263
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	8.204	8.299
	55.680	55.189

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

(iii) Ποσά που οφείλονται από συνδεδεμένες εταιρείες

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους	7.762.026	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 €μηδέν (εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024: €1.962.907). 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

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2025	2024
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν	108.265	106.986

(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 30 Ιουνίου 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 €31.682.298 (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 30 Ιουνίου 2025, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €20.110 (30 Ιουνίου 2024: €29.657).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 30^η Ιουνίου 2025 με ποσοστό 38,50% (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 ζημιά 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 30 Ιουνίου 2025, υπάρχει εγγύηση από την Εταιρεία για το ποσό των €4.625.744 (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 ζημιά 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:

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Εντός ενός έτους	202.829	326.829
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	-
Σύνολο	202.829	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 €1.100 αφορούν ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος για επιδιόρθωση / ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση της θυγατρικής εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

20. Λειτουργικό περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην Κύπρο

Η παγκόσμια οικονομία και οι αγορές το 2025 διαμορφώνονται μέσα σε ένα περιβάλλον αυξημένων γεωπολιτικών εντάσεων και αβεβαιότητας. Η κλιμακούμενη αντιπαράθεση μεταξύ Ηνωμένων Πολιτειών και Κίνας οδηγεί σε σταδιακή αποσύνδεση του εμπορίου, της τεχνολογίας και των χρηματοπιστωτικών αγορών, επηρεάζοντας σημαντικά την παγκόσμια σταθερότητα. Παράλληλα, η επιβολή των υψηλότερων δασμών από το 1933 έχει υπονομεύσει το μεταπολεμικό σύστημα εμπορίου, ενισχύοντας τον προστατευτισμό και οδηγώντας στη δημιουργία ανταγωνιστικών οικονομικών μπλοκ. Σύμφωνα με το Διεθνές Νομισματικό Ταμείο (IMF), η παγκόσμια οικονομία αναμένεται να αναπτυχθεί με χαμηλότερο, αλλά σταθερό ρυθμό ύψους 3%, με τον πληθωρισμό να αναμένεται να υποχωρήσει περίπου στο 4,2% το 2025, αλλά με τη γεωπολιτική αβεβαιότητα να παραμένει ιδιαίτερα αυξημένη.

Η οικονομία των ΗΠΑ, και συγκεκριμένα ο τομέας της Τεχνητής Νοημοσύνης (AI) είναι η κινητήριος δύναμη των χρηματιστηρίων, αλλά και των επενδύσεων ιδιωτικών κεφαλαίων. Ταυτόχρονα, τα μεγάλα ελλείμματα και το υψηλότερο κόστος εξυπηρέτησης χρέους εγείρουν ερωτήματα βιωσιμότητας, που έχουν ενταθεί μετά και την πρόσφατη ψήφιση του προϋπολογισμού της κυβέρνησης Τραμπ. Οι κίνδυνοι βιωσιμότητας της πρωτοκαθεδρίας του δολαρίου ως παγκόσμιου αποθεματικού και νομίσματος αμβλύνονται με τη λεκτική επίθεση που γίνεται στην Κεντρική Ομοσπονδιακή Τράπεζα των ΗΠΑ. Για τους επενδυτές, αυτό μεταφράζεται σε μεγαλύτερη μεταβλητότητα στις αγορές επιτοκίων και συναλλάγματος των ΗΠΑ.

Η Μέση Ανατολή παραμένει εστία ανησυχίας, με εντάσεις ανάμεσα σε Ισραήλ και Ιράν, πολιτική αστάθεια στον Λίβανο και τη Συρία και διαταραχές στη ναυσιπλοΐα της Ερυθράς Θάλασσας. Η γεωγραφική εγγύτητα της Κύπρου στις εξελίξεις αυτές συνεπάγεται αυξημένο κίνδυνο ενεργειακών σοκ, προσφυγικών ροών και πιθανής στρατιωτικής κλιμάκωσης. Το επεισόδιο Ισραήλ-Ιράν τον Ιούνιο οδήγησε σε άνοδο της τιμής του πετρελαίου Brent κατά 13% σε μία μόνο ημέρα, προτού οι τιμές υποχωρήσουν και πάλι κάτω από τα 70 δολάρια ανά βαρέλι. Επεισόδια σαν αυτό αναδεικνύουν την εύθραυστη κατάσταση των ενεργειακών αγορών και των εμπορικών αλυσίδων.

Στην Ευρώπη, η εξάρτηση σε θέματα ασφάλειας, αλλά και η πολιτική ευθυγράμμιση που απολάμβανε από τις Ηνωμένες Πολιτείες από τη λήξη του Δευτέρου Παγκόσμιου Πολέμου φαίνεται να έχει διαβρωθεί. Με την Αμερικανική κυβέρνηση να επικεντρώνεται όλο και περισσότερο σε εσωτερικές προτεραιότητες αλλά και στην Ασία, τα κράτη μέλη της Ευρωπαϊκής Ένωσης καλούνται να αναλάβουν μεγαλύτερο βάρος στη χρηματοδότηση και τον συντονισμό της άμυνας και της ενεργειακής τους ασφάλειας. Το σχέδιο «Readiness 2030» και η δέσμευση του NATO για αύξηση των αμυντικών δαπανών στο 5% του ΑΕΠ για την κάθε χώρα-μέλος, ενισχύουν βραχυπρόθεσμα την αμυντική βιομηχανία, αλλά περιορίζουν τα περιθώρια για επενδύσεις σε υποδομές, πράσινη μετάβαση και κοινωνική πολιτική. Την ίδια στιγμή, η άνοδος εθνικιστικών και ακροδεξιών κινημάτων και οι αποκλίνουσες πολιτικές στα κράτη μέλη καθιστούν δυσκολότερη τη λήψη αποφάσεων σε κρίσιμα ζητήματα, από την ολοκλήρωση της αγοράς ενέργειας μέχρι τη μεταρρύθμιση του ευρωπαϊκού τραπεζικού συστήματος.

Η Ευρωπαϊκή Τραπεζική Ένωση (European Banking Union - EBU) αποτελεί κρίσιμο έργο που ακόμη δεν έχει ολοκληρωθεί, παρότι έχουν γίνει σημαντικά βήματα στην εποπτεία και την εξυγίανση των τραπεζών. Η έλλειψη πλήρους ενοποίησης επιβαρύνει ουσιαστικά την ευρωπαϊκή οικονομία. Σύμφωνα με το IMF, τα εμπόδια στις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες εντός της ΕΕ λειτουργούν σαν «εσωτερικός δασμός» ύψους 100%, υπερδιπλάσιος σε σχέση με τα αντίστοιχα εμπόδια στο εμπόριο αγαθών εντός της ΕΕ, που ισοδυναμούν με 44%. Πρόκειται για ένα αυτοδημιούργητο μειονέκτημα που αποδυναμώνει την ανταγωνιστικότητα της Ευρώπης. Η ολοκλήρωση της Τραπεζικής Ένωσης θα επιτρέψει την απελευθέρωση πόρων, ενισχύοντας την αναπτυξιακή ικανότητα και σταθερότητα του συστήματος, αναβαθμίζοντας τη θέση της Ευρώπης στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον.

Στην παρούσα φάση, η ΕΕ κινείται σε χαμηλούς ρυθμούς οικονομικής ανάπτυξης, περίπου 1,2% για το 2025, ενώ ο πληθωρισμός επιστρέφει κοντά στον στόχο του 2,1%.

Η Κύπρος ξεχωρίζει για ακόμη μια φορά ως μία από τις πιο δυναμικές οικονομίες της Ευρωζώνης. Ο ρυθμός ανάπτυξης το 2025 εκτιμάται γύρω στο 3%, υπερδιπλάσιος του μέσου όρου της ΕΕ. Η υγιής δημοσιονομική εικόνα, με σημαντικά πλεονάσματα, επιτρέπει τη σταδιακή μείωση του δημόσιου χρέους σε περίπου 52% έως το 2026. Αυτή η σταθερότητα δημιουργεί τις βάσεις για περαιτέρω βελτίωση της βαθμολογίας της κυπριακής οικονομίας από τους οίκους αξιολόγησης πιστοληπτικής ικανότητας και κατά συνέπεια, περαιτέρω μείωσης του κόστους δανεισμού. Επιπλέον, βάζει γερά θεμέλια για την ενίσχυση της ανθεκτικότητας της οικονομίας, απαραίτητο στοιχείο σε περιόδους ύφεσης.

Κλάδοι όπως ο τουρισμός και τα ακίνητα συνεχίζουν να αποτελούν βασικούς μοχλούς ανάπτυξης. Ο τουρισμός κατά το διάστημα Ιανουαρίου-Μαΐου 2025, σημείωσε αύξηση αφίξεων κατά 15% και αύξηση εσόδων κατά 27%, ξεπερνώντας τα 950 εκατομμύρια ευρώ και συμβάλλοντας περίπου στο 20% του ΑΕΠ. Στον τομέα των ακινήτων, η αυξημένη ζήτηση από ξένους επαγγελματίες και επενδυτές έχει οδηγήσει σε άνοδο των τιμών, ιδιαίτερα στη Λεμεσό, με κίνδυνο υπερθέρμανσης της αγοράς.

Το τραπεζικό σύστημα εμφανίζεται ισχυρό, με χαμηλά επίπεδα μη εξυπηρετούμενων δανείων (3-4%) και ικανοποιητική κεφαλαιοποίηση, γεγονός που ενισχύει την εμπιστοσύνη στην οικονομία. Η ναυτιλία παραμένει στρατηγικός τομέας, συμβάλλοντας περίπου στο 7% του ΑΕΠ και κατατάσσοντας την Κύπρο ως έναν από τους κορυφαίους διαχειριστές εμπορικών στόλων πλοίων παγκοσμίως, με μερίδιο άνω του 20% της παγκόσμιας αγοράς διαχείρισης πλοίων τρίτων.

Η συνολική εικόνα της κυπριακής οικονομίας παρουσιάζει ισχυρή δυναμική και προσφέρει σημαντικές ευκαιρίες για επενδυτές, ιδίως στον τουρισμό, την ενέργεια, τα ακίνητα και τη ναυτιλία. Ωστόσο, η χώρα παραμένει εκτεθειμένη σε εξωτερικούς γεωπολιτικούς κινδύνους και περιβαλλοντικές προκλήσεις όπως η ξηρασία και ο κίνδυνος υπερθέρμανσης της αγοράς ακινήτων.

Σημειώσεις στις Ενδιάμεσες Συνοπτικές Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις

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

Η ισχυρή δημοσιονομική βάση και το υγιές τραπεζικό σύστημα, σε συνδυασμό με τις στρατηγικές επενδύσεις στον ενεργειακό τομέα, μπορούν να στηρίξουν τη μακροπρόθεσμη ανάπτυξη και να ενισχύσουν την ελκυστικότητα της Κύπρου ως επενδυτικού προορισμού. Η ανάπτυξη θα πρέπει φυσικά να λάβει υπόψη το μέγεθος της κυπριακής οικονομίας και να μην θυσιαστεί στο βωμό της έλλειψης ανταγωνιστικότητας. Ο υγιής ανταγωνισμός είναι απαραίτητος για την ορθολογιστική ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας.

Η Διεύθυνση έχει εξετάσει διεξοδικά τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι, στο παρόν στάδιο, δεν παρατηρείται ουσιαστική επιπτώση 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, εφόσον η κρίση παραταθεί ή ενταθεί.

21. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Δεν υπήρξαν 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 30 Ιουνίου 2025**

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	Καθαρά	
										κέρδη / (ζημιές) εκδότη για το έτος 2024 €' 000	περιουσιακά στοιχεία / (υποχρεώσεις) εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση €' 000	
										€' 000	€' 000	
1	Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	408.057.786	408.057.786	408.057.786	77,05	3.206.711	Δ/Ε	Δ/Ε	
2	Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων										
	-Στην Κύπρο	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	82.234.531	62.223.743			1.211.957				
	-Στη Ρουμανία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	31.091.079	10.188.750			-				
	-Στη Βουλγαρία	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	2.248.125	74.660.618	14,10	-	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	
3	Logicom Public Ltd	Τεχνολογία	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	31.682.298	31.682.298	5,98	-	10,28	51.894	38.069
4	Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Άλλες Επενδύσεις	Δ/Ε	9.256.610	7.762.026	7.762.026	1,47	108.265	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε
5	Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	4.764.036	4.764.036	0,90	-	16,01	4.070	14.126
6	NETinfo Plc	Τεχνολογία	Μετοχές	734.895	661.720	676.103	676.103	0,13	-	5,73	765	299
7	Ermes Department Stores Plc (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	37.000	37.000	0,01	-	1,14	676	(49)
8	Bank of Cyprus Holdings Plc	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	1.959	1.108.142	12.263	12.263	0,00	940	0,00	509.143	12
9	CLR Investment Fund Public Ltd	Χρηματοοικονομικά	Μετοχές	232.165	11.643	697	697	0,00	-	0,08	1.838	4
ΟΛΙΚΟ				551.340.640	527.652.827	527.652.827	99,64					

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €529.584.491.

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 30 Ιουνίου 2025: €2,5504 (Σημ. 2).

Η πλήρως κατανεμημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίζεται με βάση την τιμή πλειοδότησης (bid price) στις 30 Ιουνίου 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 (30 Ιουνίου 2025: €510.074.768) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).