

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ ΠΡΟΣ ΧΑΚ
ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑΣ 15.09.2025

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας σε συνεδρία του την 15^η Σεπτεμβρίου 2025, ενέκρινε τα μη ελεγμένα ενοποιημένα αποτελέσματα της Εταιρείας για το πρώτο εξάμηνο του έτους 2025 τα οποία επισυνάπτονται.

Περαιτέρω αποφάσισε όπως δημοσιεύσει την 17/9/2025 στην εφημερίδα «Αλήθεια» τον λογαριασμό αποτελεσμάτων.

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



Σταύρος Λεπτός
Γραμματέας

Κοινοποίηση: Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς Κύπρου

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες
οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνία που έληξε
στις 30 Ιουνίου 2025

Περιεχόμενα

	Σελίδα
Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης	1 - 3
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων της Εταιρείας για τη σύνταξη των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων	4
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων	5
Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός	6 - 7
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων	8
Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών	9
Σημειώσεις στις μη ελεγμένες συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις	10 - 24

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης

Τα εξαμηνιαία αποτελέσματα έχουν ετοιμαστεί με βάση τις πρόνοιες του ΔΛΠ 34 και εγκρίθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στις 15 Σεπτεμβρίου 2025. Τα αποτελέσματα δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές.

Τα εξαμηνιαία αποτελέσματα του συνολικού εισοδήματος και οι οικονομικές ενδείξεις της αναφερόμενης περιόδου του 2025 και τα αντίστοιχα ποσά για την περίοδο 2024 αναφέρονται παρακάτω.

Το Συγκρότημα χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης («ΕΔΜΑ») στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με τον χρηματοοικονομικό, λειτουργικό και στρατηγικό σχεδιασμό του καθώς και την αξιολόγηση και την δημοσίευση των επιδόσεων του. Οι ΕΔΜΑ εξυπηρετούν στην καλύτερη κατανόηση των χρηματοοικονομικών και λειτουργικών αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος, της χρηματοοικονομικής του θέσης καθώς και της κατάστασης ταμειακών ροών. Οι πιο κάτω εναλλακτικοί δείκτες (ΕΔΜΑ) θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Περιουσιακά στοιχεία: Η αναλυτική κατάσταση των περιουσιακών στοιχείων παρουσιάζεται στις σελίδες 6-7 των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Ίδια κεφάλαια (καθαρή θέση) που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας: Περιλαμβάνουν το μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικά που αναλογούν στους μετόχους της Εταιρείας, και παρουσιάζονται αναλυτικά στην σελίδα 6 των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Η καθαρή θέση του Συγκροτήματος (net asset value), δηλαδή το σύνολο των ιδίων κεφαλαίων (μετά την αφαίρεση του συμφέροντος της μη ελέγχουσας συμμετοχής), ανέρχεται σε €289 εκ. (2024: €282 εκ.) η οποία επί του συνόλου των 424.435.205 εκδομένων μετοχών, (Σημ. 9 (σελίδα 18)) αντιστοιχεί σε 68.15 σεντς ανά μετοχή (2024: 66.45 σεντς) (καθαρή θέση/σύνολο των εκδομένων μετοχών). Η ονομαστική αξία είναι 17 σεντς ανά μετοχή (2024: 17 σεντς).

Το κέρδος από βασικές εργασίες (κέρδος εργασιών-σελίδα 5) ανήλθε σε € 11.400.564 σε σύγκριση με κέρδος ύψους €2.483.914 (στο οποίο συμπεριλαμβάνονται κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα ύψους € 735.828 (2024: €917.190)) κατά την αντίστοιχη περίοδο του περασμένου χρόνου.

Τα κέρδη προ τόκων, φόρων, αποσβέσεων, και της απομείωσης /επανεκτίμησης της δίκαιης αξίας των χρηματοοικονομικών επενδύσεων και επενδυτικών ακινήτων (EBITDA) του Συγκροτήματος αυξήθηκαν κατά 483 % για την περίοδο και ανέρχονται σε € 10.970.493 (2024: €1.880.526). Από τα κέρδη αυτά έχει εξαιρεθεί κέρδος δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα ύψους € 735.828 (2024: €917.190). Η λογιστική συμφιλίωση με τα άμεσα συσχετιζόμενα κονδύλια των οικονομικών καταστάσεων είναι ως ακολούθως:

Συσχετιζόμενα κονδύλια	Σελίδα/Σημείωση	30 Ιουνίου 2025	30 Ιουνίου 2024
		€	€
Κέρδος εργασιών	Σελ. 5	11.400.564	2.483.914
Συν (πλην)			
Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	Σελ. 18 (Σημ. 10)	(735.828)	(917.190)
Αποσβέσεις	Σελ. 18 (Σημ. 10)	305.757	313.802
EBITDA		10.970.493	1.880.526

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης (συνέχεια)

Τα μετρητά διαθέσιμα (σημ. 12) και τα δεσμευμένα μετρητά (σημ. 13, ανέρχονται σε € 53.8 εκ. (2024: € 57.8 εκ.) εκ των οποίων ποσό ύψους € 4.0 εκ (2024: € 6.0) είναι επενδυμένο σε Κρατικά Ευρωπαϊκά γραμμάτια (EU- Bills) . Η διοχέτευση μέρους της ρευστότητας του Συγκροτήματος σε χαμηλού κινδύνου, και βραχυπρόθεσμης λήξης , Κρατικά Ευρωπαϊκά γραμμάτια (EU- Bills) γίνεται μέσα στο πλαίσιο της ενεργούς διαχείρισης των ρευστών διαθεσίμων του Συγκροτήματος.

Οι αναγνωρισμένες πωλήσεις/εισοδήματα του Συγκροτήματος ανήλθαν στα € 47.3 εκ. (2024: €20.1 εκ.) (σημ.7), σημειώνοντας αύξηση κατά € 27.2 εκ. (135%) σε σύγκριση με την αντίστοιχη περσινή περίοδο. Η διαφορά οφείλεται σε αύξηση στις πωλήσεις ακινήτων που έχουν αναγνωρισθεί μέσα στο πρώτο εξάμηνο του 2025 κατά € 27.5 εκ.. Κατά την περίοδο έχουν υπογραφεί συμβόλαια για πωλήσεις ακινήτων ύψους €80.4 εκ. (συμπεριλαμβάνει την πώληση μέρους του πύργου Oceanus της θυγατρικής εταιρείας Ergomakers Ltd ύψους €44.78 εκ.) σε σύγκριση με €18.7 εκ. την αντίστοιχη περσινή περίοδο σημειώνοντας αύξηση κατά € 61.7 εκ. (330%). Οι υπόλοιπες μονάδες του πύργου Oceanus έχουν πωληθεί , μέσα στον Ιούλιο του 2025, για το ποσό των €58 εκ. Το σύνολο της πώλησης του πύργου Oceanus ανέρχεται σε €102.78 εκ. συν ΦΠΑ. Δέον να σημειωθεί ότι το εισόδημα από την πώληση ακινήτων αναγνωρίζεται με βάση τη μέθοδο της "τελικής συμπλήρωσης και παράδοσης". Στις 30 Ιουνίου 2025 το συνολικό ύψος των συμβολαίων που υπογράφηκαν για την πώληση ακινήτων και δεν έχουν αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα, και θα αναγνωριστούν μελλοντικά, ανέρχονταν σε € 238.6 εκ. (στις 31 Δεκεμβρίου 2024 : €193.8 εκ)

Το καθαρό κέρδος του Συγκροτήματος ανήλθε στα €7.230.447, σε σύγκριση με καθαρή ζημιά €1.070.549 του πρώτου εξαμήνου του 2024, συμπεριλαμβανομένου του αποτελέσματος που αφορά το συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €-7.140 (2024: €-12.029). Η διαφορά κατά € 8.300.996 οφείλεται βασικά στις ακόλουθες αυξομειώσεις: αύξηση του μεικτού κέρδους κατά € 16.566.510 , αύξηση των άλλων λειτουργικών εισοδημάτων κατά € 224.397, μείωση στη ζημιά από επανεκτίμηση μετοχών κατά € 67.244, αύξηση των εξόδων πώλησης, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας κατά € 7.105.980, μείωση του μεριδίου των κερδών σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες κατά € 586.915, μείωση κερδών από επανεκτίμηση επένδυσης ακίνητα κατά €181.362, μείωση του χρηματοοικονομικού κόστους κατά € 221.026 , μείωση των χρηματοδοτικών εξόδων επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις κατά € 48.522 και αύξηση στη φορολογία κατά €952.446. Το μερίδιο ζημιάς της μειοψηφίας μειώθηκε κατά € 4.889.

Οι εργασίες του Συγκροτήματος το εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς και άλλους κινδύνους: κίνδυνο αγοράς (περιλαμβανομένου συναλλαγματικού κινδύνου, κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές και κίνδυνο τιμής αγοράς), πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και κίνδυνο εκτίμηση δίκαιων αξιών. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο τμήμα διαχείρισης κινδύνου ή σε οποιεσδήποτε πολιτικές διαχείρισης κινδύνου από το τέλος του έτους και μετέπειτα. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 5. Μέσα στην περίοδο έγιναν αποπληρωμές τραπεζικών τοκοχρεολυσίων δανείων (κεφάλαιο και τόκοι) ύψους €6.2 .εκ. Η μείωση του δανεισμού, από τις 31 Δεκεμβρίου 2024, ανήλθε στα € 2.9 εκ. (σημ. 14).

Όπως καθορίζεται από το ΔΛΠ 24 "Γνωστοποιήσεις Συγγενικών μερών", για τους σκοπούς αυτών των οικονομικών καταστάσεων, τα μέρη θεωρούνται συγγενικά αν το ένα μέρος έχει την ικανότητα να ελέγχει το άλλο μέρος ή να ασκεί σημαντική επιρροή στις οικονομικές ή λειτουργικές αποφάσεις του άλλου μέρους. Περισσότερες λεπτομέρειες αναφέρονται στην σημείωση 18.

Δέον να σημειωθεί ότι οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις για την «διαχείριση

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης (συνέχεια)

κινδύνου» και τις «συναλλαγές με συγγενικά μέρη» όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και ως εκ τούτου θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Οι παρούσες οικονομικές συνθήκες στην Κύπρο και διεθνώς όπως και ο πόλεμος στην Ουκρανία και η σύγκρουση Ισραήλ-Γάζα, θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς το Συγκρότημα ως προς (1) τις προβλέψεις ταμειακών ροών της διεύθυνσης (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να έχει ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή / και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (4) την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και (5) τις δίκαιες αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

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

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

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

Σύμφωνα με το άρθρο 10, του περί των Περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμου του 2007 (ο "Νόμος"), εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι υπεύθυνοι για τις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ σε σχέση με την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 επιβεβαιώνουμε ότι εξ' όσων γνωρίζουμε:

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

Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	Υπογραφή
Γιώργος Μ. Λεπτός, Διευθύνων Σύμβουλος	
Παντελής Μ. Λεπτός, Αντικαταστάτης Διευθύνων Σύμβουλος	
Πέτρος Μιχαηλίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χαράλαμπος Χατζηπαναγιώτου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Στέλιος Σιβιτανίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Άννα Παπαντωνίου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Σάββας Μιχαήλ, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Χριστόδουλος Αγκαστινιώτης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	
Σοφοκλής Χριστοδούλου, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος	

Υπεύθυνος σύνταξης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Ονοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μιχάλης Σπύρου	Οικονομικός Διευθυντής	

Πάφος, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση συνολικών εισοδημάτων για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025

	Σημ.	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Εισόδημα	7	47.290.295	20.145.655
Κόστος πωλήσεων		(21.547.425)	(10.969.295)
Μεικτό κέρδος		25.742.870	9.176.360
Άλλα λειτουργικά εισοδήματα		336.576	112.179
Μερίδιο κέρδους συνδεδεμένων εταιρειών και κοινοπραξιών	11	17.637	604.552
Κέρδη δίκαιης αξίας επενδύσεων σε ακίνητα	10	735.828	917.190
		26.832.911	10.810.281
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας		(15.432.347)	(8.326.367)
Κέρδος εργασιών		11.400.564	2.483.914
Χρηματοδοτικά έξοδα επί των υποχρεώσεων από μισθώσεις		(256.976)	(305.498)
Χρηματοδοτικά έξοδα		(2.788.191)	(3.009.217)
Κέρδος /(ζημιά) πριν τη φορολογία		8.355.397	(830.801)
Χρέωση φορολογίας	8	(952.446)	(-)
Καθαρό κέρδος /(ζημιά) για την περίοδο		7.402.951	(830.801)
Άλλες συνολικές ζημιές			
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	5.4	(172.504)	(239.748)
Συνολικό κέρδος/ (ζημιά) για την περίοδο		7.230.447	(1.070.549)
Καταμερισμός σε:			
Μετόχους της εταιρείας		7.237.587	(1.058.520)
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		(7.140)	(12.029)
Καθαρό κέρδος /(ζημιά) για την περίοδο		7.230.447	(1.070.549)
		Σεντς	Σεντς
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος/ (ζημιά) ανά μετοχή	9	1,705	(0,249)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός στις 30 Ιουνίου 2025

		30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
	Σημ.		
Περιουσιακά στοιχεία			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός	10	2.345.254	2.568.599
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	10	3.263.737	3.572.845
Επενδύσεις σε ακίνητα	10	289.659.208	288.730.139
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες και κοινοπραξίες	11	11.074.805	11.648.014
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	5.3	9.089.564	9.262.068
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		14.624.082	14.994.769
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		557.345	524.967
Δεσμευμένα μετρητά	13	2.660.024	2.761.731
		<u>333.274.019</u>	<u>334.063.132</u>
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα		272.363.904	269.812.736
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		39.532.653	27.912.733
Άλλα περιουσιακά στοιχεία		2.889.470	4.473.191
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στη δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	5.3	5.506	5.506
Δεσμευμένα μετρητά	13	8.780.927	8.935.104
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	12	42.384.346	45.971.033
		<u>365.956.806</u>	<u>357.110.303</u>
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		<u>699.230.825</u>	<u>691.173.435</u>
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις			
Κεφάλαιο και αποθεματικά			
Μετοχικό κεφάλαιο		72.153.985	72.153.985
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		21.149.101	21.149.101
Άλλα αποθεματικά		(6.097.242)	(5.924.738)
Κέρδη που κρατήθηκαν		202.049.810	194.639.719
		<u>289.255.654</u>	<u>282.018.067</u>
Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής		3.449.906	3.457.046
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		<u>292.705.560</u>	<u>285.475.113</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτικός ενδιάμεσος ενοποιημένος ισολογισμός στις 30 Ιουνίου 2025 (συνέχεια)

		30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
	Σημ.		
Μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός	14	71.963.116	75.903.604
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		7.377.943	7.288.121
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις		29.678.083	29.678.083
Συμβατικές υποχρεώσεις		20.376.100	22.748.875
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	16	3.500.000	3.365.385
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	15	42.289.712	39.468.184
		<u>175.184.954</u>	<u>178.452.252</u>
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	15	40.351.353	41.633.052
Συμβατικές υποχρεώσεις		165.579.642	162.358.702
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις		1.786.156	865.527
Δανεισμός	14	21.584.858	20.517.641
Υποχρεώσεις από μισθώσεις		2.038.302	1.871.148
		<u>231.340.311</u>	<u>227.246.070</u>
Σύνολο υποχρεώσεων		<u>406.525.265</u>	<u>405.698.322</u>
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		<u>699.230.825</u>	<u>691.173.435</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025

Αποδοτέο στους μετόχους της Εταιρείας							
	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο ⁽²⁾ €	Άλλα αποθεματικά ⁽²⁾ €	Αποθεματικό κοινού ελέγχου, ^{(2),(3)} €	Κέρδη που κρατήθηκαν ⁽¹⁾ €	Συμφέρον μη ελέγχουσας συμμετοχής €	Σύνολο €
Την 1 Ιανουαρίου 2024	72.153.985	21.149.101	1.427.500	(7.658.150)	194.246.712	3.489.665	284.808.813
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	(239.748)	-	-	-	(239.748)
Καθαρή ζημιά για την εξαμηνία	-	-	-	-	(788.772)	(12.029)	(830.801)
Στις 30 Ιουνίου 2024	72.153.985	21.149.101	1.187.752	(7.658.150)	193.427.940	3.477.636	283.738.264
Την 1 Ιανουαρίου 2025	72.153.985	21.149.101	1.733.412	(7.658.150)	194.639.719	3.457.046	285.475.113
Ζημιά δίκαιης αξίας χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των άλλων συνολικών εισοδημάτων	-	-	(172.504)	-	-	-	(172.504)
Καθαρό κέρδος για την εξαμηνία	-	-	-	-	7.410.091	(7.140)	7.402.950
Στις 30 Ιουνίου 2025	72.153.985	21.149.101	1.560.908	(7.658.150)	202.049.810	3.449.906	292.705.560

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

⁽²⁾ Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο και τα άλλα αποθεματικά και το αποθεματικό κοινού ελέγχου δεν είναι διαθέσιμα για διανομή υπό μορφή μερίσματος.

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

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Συνοπτική ενδιάμεση ενοποιημένη κατάσταση ταμειακών ροών για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025

		30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
	Σημ.		
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος/ (ζημιά) πριν τη φορολογία		8.355.397	(830.801)
Αναπροσαρμογή για αποσβέσεις, τόκους, επανεκτιμήσεις, προβλέψεις, κλπ.		2.906.567	2.495.904
		<u>11.261.964</u>	<u>1.665.103</u>
Κέρδος από εργασίες πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης			
Αύξηση στο κεφάλαιο κίνησης		(9.145.486)	(18.196.497)
Καθαρές (πληρωμές)/ εισπράξεις από συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική	15	(1.399.125)	5.000.000
Συμβατικές υποχρεώσεις		848.165	2.739.588
Μείωση στα δεσμευμένα μετρητά	13	225.884	1.218.059
Αναλήψεις /(καταθέσεις) από την Κοινοπραξία	11	590.846	(1.128)
		<u>2.382.248</u>	<u>(7.574.875)</u>
Μετρητά από /(για) εργασίες		<u>(31.817)</u>	<u>(-)</u>
Φορολογία που πληρώθηκε			
Καθαρά μετρητά από εργασίες		<u>2.350.431</u>	<u>(7.574.875)</u>
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού και επενδύσεις σε ακίνητα	10	(275.656)	(454.437)
		<u>(275.656)</u>	<u>(454.437)</u>
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		<u>(275.656)</u>	<u>(454.437)</u>
Ροή μετρητών σε χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Είσπραξη από νέο δανεισμό		-	240.000
Αποπληρωμή τραπεζικού δανεισμού και τόκους		(6.150.198)	(8.126.031)
Αποπληρωμή δανεισμού και τόκους από τρίτους		-	(596.638)
Λοιποί τόκοι που πληρωθήκαν		(565.348)	(540.915)
		<u>(6.715.546)</u>	<u>(9.023.584)</u>
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		<u>(6.715.546)</u>	<u>(9.023.584)</u>
Καθαρή μείωση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		<u>(4.640.771)</u>	<u>(17.052.896)</u>
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της περιόδου	12	<u>35.448.138</u>	<u>47.899.738</u>
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της περιόδου	12	<u>30.807.367</u>	<u>30.846.842</u>

Οι σημειώσεις στις σελίδες 10 μέχρι 24 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των
συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Σημειώσεις στις συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνία που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025

1 Γενικές πληροφορίες

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

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

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

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

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος κατά την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025 και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι διαθέσιμες κατόπιν αιτήσεως από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας στη Λεωφόρο Αποστόλου Παύλου 111, Πάφος, Κύπρος.

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που δεν έχουν ελεγχθεί από τους εξωτερικούς ελεγκτές της Εταιρείας εγκρίθηκαν για δημοσίευση από το Διοικητικό Συμβούλιο, στις 15 Σεπτεμβρίου 2025.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025 έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας. Στην αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα το Διοικητικό Συμβούλιο έλαβε υπόψη την αβεβαιότητα που προκύπτει από το πόλεμο στην Ουκρανία και τη σύγκρουση Ισραήλ-Γαζα και τις πιθανές επιπτώσεις. Έχοντας αξιολογήσει τις πιθανές επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία και της σύγκρουσης Ισραήλ-Γάζας στις μελλοντικές ταμειακές ροές του Συγκροτήματος το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν σωστά ετοιμαστεί λαμβάνοντας υπόψη την ικανότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις εργασίες του ως δρώσα οικονομική μονάδα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

1 Γενικές πληροφορίες (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος

Στις 30 Ιουνίου 2025, δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις σχετικά με το λειτουργικό περιβάλλον του Συγκροτήματος όπως γνωστοποιήθηκε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 εκτός από τις επιπτώσεις του πολέμου στην Ουκρανία και της σύγκρουσης Ισραήλ-Γάζας.

Λαμβάνοντας υπόψη την αβεβαιότητα που προκύπτει από τον πόλεμο στην Ουκρανία και τη σύγκρουση Ισραήλ-Γάζα και τις πιθανές επιπτώσεις, οι παρούσες οικονομικές συνθήκες στην Κύπρο και διεθνώς θα μπορούσαν να επηρεάσουν δυσμενώς το Συγκρότημα ως προς (1) τις προβλέψεις ταμειακών ροών της διεύθυνσης (2) την ικανότητα των εμπορικών και άλλων χρεωστών να αποπληρώσουν τα οφειλόμενα ποσά, (3) την ικανότητα του Συγκροτήματος να έχει ικανοποιητικό κύκλο εργασιών και να διαθέσει τα υπάρχοντα αποθέματα ή / και να προσφέρει τις υπηρεσίες του σε πελάτες, (4) την εκτίμηση της απομείωσης των χρηματοοικονομικών και μη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, και (5) τις δίκαιες αξίες των επενδυτικών ακινήτων.

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

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος εκτιμά ότι λαμβάνει όλα τα αναγκαία μέτρα για να διατηρήσει τη βιωσιμότητα του Συγκροτήματος και την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του στο τρέχον οικονομικό περιβάλλον.

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

2 Βάση ετοιμασίας

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την εξαμηνιαία περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2025, έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34, "Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις" όπως αυτό υιοθετήθηκε από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ). Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, οι οποίες έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την ΕΕ, και τις απαιτήσεις του Περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

3 Λογιστικές πολιτικές

Όλες οι λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων είναι σύμφωνες με αυτές που χρησιμοποιήθηκαν στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, εκτός όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

Κατά την τρέχουσα περίοδο το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος με εξαίρεση τα πιο κάτω:

- Πώληση ή Εισφορά Περιουσιακών Στοιχείων μεταξύ ενός Επενδυτή και της Συνδεδεμένης Εταιρείας ή Κοινοπραξίας του – Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 10 και στο ΔΛΠ 28 (εκδόθηκε στις 11 Σεπτεμβρίου 2014 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την ημερομηνία που θα καθοριστεί από το ΣΔΛΠ)*. Το ΣΔΛΠ έκανε τροποποιήσεις περιορισμένου πεδίου στο ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες Εταιρείες και Κοινοπραξίες. Οι τροποποιήσεις αυτές διευκρινίζουν το λογιστικό χειρισμό πωλήσεων ή συνεισφορών περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση. Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν μια συναλλαγή περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία που δεν αποτελούν επιχείρηση, ακόμη και αν αυτά τα περιουσιακά στοιχεία κατέχονται από θυγατρική. Το 2015, το ΣΔΛΠ αποφάσισε να αναβάλει την ημερομηνία ισχύος αυτών των τροποποιήσεων επ' αόριστον. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση των τροποποιήσεων στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επίδραση των τροποποιήσεων δεν γνωστή/ή δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.
- Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 - Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (εκδόθηκε στις 15 Αυγούστου 2023 και ισχύει για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025). Τον Αύγουστο του 2023, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 για να βοηθήσει τις οντότητες να αξιολογήσουν την ανταλλαξιμότητα μεταξύ δύο νομισμάτων και να καθορίσουν την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία, όταν δεν υπάρχει δυνατότητα ανταλλαγής. Μια οικονομική οντότητα επηρεάζεται από τις τροποποιήσεις όταν έχει μια συναλλαγή ή μια λειτουργία σε ξένο νόμισμα που δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα σε μια ημερομηνία επιμέτρησης για συγκεκριμένο σκοπό. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 δεν παρέχουν λεπτομέρειες για τον τρόπο εκτίμησης της άμεσης συναλλαγματικής ισοτιμίας. Αντίθετα, θέτουν ένα πλαίσιο κάτω από το οποίο μια οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Κατά την εφαρμογή των νέων απαιτήσεων, δεν επιτρέπεται η επαναδιατύπωση συγκριτικών πληροφοριών. Απαιτείται η μετατροπή των επηρεαζόμενων ποσών σε εκτιμώμενες συναλλαγματικές ισοτιμίες κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής, με προσαρμογή στα κέρδη που κρατήθηκαν ή στο αποθεματικό για σωρευτικές συναλλαγματικές διαφορές. Το Συγκρότημα στο παρόν στάδιο αξιολογεί την επίδραση της τροποποίησης στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων η επίδραση της τροποποίησης δεν είναι γνωστή/ή δεν είναι εύλογα εκτιμητέα.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

Φορολογία

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

4 Υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Στις 30 Ιουνίου 2025 δεν υπήρξαν σημαντικές εξελίξεις ή αλλαγές σχετικά με τους υπολογισμούς και τις εκτιμήσεις που χρησιμοποιήθηκαν για την κατάρτιση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 εκτός όπως αναφέρεται πιο κάτω.

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα

5.1 Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

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

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις για την διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο τμήμα διαχείρισης κινδύνου ή σε οποιεσδήποτε πολιτικές διαχείρισης κινδύνου από το τέλος του έτους και μετέπειτα.

5.2 Κίνδυνος ρευστότητας

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

5.3 Εκτίμηση δίκαιων αξιών

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

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

5.3 Εκτίμηση δίκαιων αξιών (συνέχεια)

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 30 Ιουνίου 2025.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	5.506	-	5.506
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9.089.564	9.089.564
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	5.506	9.089.564	9.095.070
Υποχρεώσεις			
Ενδεχόμενη υποχρέωση	-	3.500.000	3.500.000
	-	3.500.000	3.500.000

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις του Συγκροτήματος τα οποία είναι υπολογισμένα σε δίκαιη αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 3 €	Συνολικό υπόλοιπο €
Περιουσιακά στοιχεία			
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε δίκαιη αξία μέσω των αποτελεσμάτων:			
- Μετοχικοί τίτλοι	5.506	-	5.506
Περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση:			
- Μετοχικοί τίτλοι	-	9.262.068	9.262.068
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων υπολογισμένα σε δίκαιη αξία	5.506	9.262.068	9.267.574
Υποχρεώσεις			
Ενδεχόμενο Αντάλλαγμα	-	3.365.385	3.365.385
	-	3.365.385	3.365.385

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

5 Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου και χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

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

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαθέσιμα προς πώληση	
	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	9.262.068	8.959.023
(Ζημιά) / Κέρδος από επανεκτίμηση	(172.504)	303.045
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>9.089.564</u>	<u>9.262.068</u>

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

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

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

- Δανεισμός
- Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα
- Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (εκτός τραπεζικά παρατραβήγματα)
- Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές
- Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος

6 Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

Κατά την ετοιμασία αυτών των συνοπτικών ενδιάμεσων ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, οι σημαντικές εκτιμήσεις που έγιναν από την Διεύθυνση του Συγκροτήματος για την εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και οι σημαντικοί υπολογισμοί και παραδοχές εφαρμόστηκαν όπως και στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024, με εξαίρεση την αλλαγή σε εκτιμήσεις που απαιτούνται για τον προσδιορισμό της πρόβλεψης φορολογίας.

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

7 Ανάλυση κατά τομέα

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

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

Αποτέλεσμα κατά τομέα:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2025					
Εισοδήματα	37.813.619	-	3.116.227	6.360.449	47.290.295
Αποτέλεσμα κατά τομέα	21.208.900	782.196	843.674	3.998.141	26.832.911
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(15.432.347)
Κέρδος από εργασίες					<u>11.400.564</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2024					
Εισοδήματα	10.309.924	-	3.473.206	6.362.525	20.145.655
Αποτέλεσμα κατά τομέα	4.849.362	956.490	986.715	4.017.714	10.810.281
Έξοδα που δεν κατανεμήθηκαν					(8.326.367)
Κέρδος από εργασίες					<u>2.483.914</u>

Στα εισοδήματα από ανάπτυξη γης συμπεριλαμβάνεται ποσό ύψους € 239.000 (2024: €863.505) που προέρχεται από έσοδα προώθησης πωλήσεων/ανάπτυξης του έργου εταιρείας όπου το Συγκρότημα κατέχει το 50% του μετοχικού της κεφαλαίου.

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

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Αποτέλεσμα των τομέων	26.832.911	10.810.281
Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας	(15.432.347)	(8.326.367)
Κέρδος εργασιών	11.400.564	2.483.914
Χρηματοδοτικά έξοδα	(3.045.167)	(3.314.715)
Κέρδος /(ζημιά) πριν την φορολογία	<u>8.355.397</u>	<u>(830.801)</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

7 Ανάλυση κατά τομέα (συνέχεια)

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 30 Ιουνίου 2025 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	381.324.880	297.017.074	2.969.034	6.845.032	688.156.020
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες / κοινοπραξίες	11.074.805	-	-	-	11.074.805
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	392.399.685	297.017.074	2.969.034	6.845.032	699.230.825
Υποχρεώσεις	325.765.942	62.440.886	6.143.105	12.175.332	406.525.265
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	4.000	-	71.225	7.190	82.415

Τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις κατά τομέα στις 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι ως εξής:

	Ανάπτυξη γης €	Επενδύσεις €	Υπηρεσίες υγείας €	Εκπαιδευτικές υπηρεσίες €	Συγκρότημα €
Περιουσιακά στοιχεία	373.162.602	295.753.154	3.261.096	7.348.570	679.525.422
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες/ κοινοπραξίες	11.648.013	-	-	-	11.648.013
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	384.810.615	292.753.154	3.261.096	7.348.570	691.173.435
Υποχρεώσεις	318.644.455	66.690.069	6.807.912	13.555.880	405.698.322
Κεφαλαιουχικές δαπάνες	153.355	-	78.522	322.359	554.236

8 Φορολογία

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

9 Κέρδος ανά μετοχή

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Κέρδος / (Ζημιά) που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας	<u>7.237.587</u>	<u>(1.058.520)</u>
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της περιόδου	<u>424.435.205</u>	<u>424.435.205</u>
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος / (ζημιά) (σεντς ανά μετοχή)	<u>1,705</u>	<u>(0,249)</u>

10 Κεφαλαιουχικές δαπάνες

	Ακίνητα, εγκαταστάσεις και εξοπλισμός €	Δικαιώματα χρήσης €	Επενδύσεις σε ακίνητα €
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2025			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	2.568.596	3.572.845	288.730.139
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	735.828
Προσθήκες	82.415	-	193.241
Αποσβέσεις	(305.757)	(309.108)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>2.345.254</u>	<u>3.263.737</u>	<u>289.659.208</u>
Έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή του έτους	2.661.230	4.097.035	286.330.958
Προσθήκες	554.236	204.561	461.741
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	2.173.440
Μεταφορά στα αποθέματα	-	(1.915)	(236.000)
Αποσβέσεις του έτους	(646.870)	(726.836)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος του έτους	<u>2.568.596</u>	<u>3.572.845</u>	<u>288.730.139</u>
Έξη μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2024			
Καθαρή λογιστική αξία στην αρχή της περιόδου	2.661.230	4.097.035	286.330.958
Μεταβολές στην δίκαιη αξία	-	-	917.190
Προσθήκες	279.515	-	174.922
Αποσβέσεις	(313.802)	(324.410)	-
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>2.626.943</u>	<u>3.772.625</u>	<u>287.423.050</u>

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

11 Επενδύσεις σε Συνδεδεμένες εταιρείες και Κοινοπραξίες

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Στην αρχή της περιόδου	11.648.014	15.939.520
Χρέωση απομείωσης	-	()
Μερίδιο κέρδους μετά τη φορολογία	17.637	1.058.527
Απομείωση εύλογης αξίας κατά την αρχική αναγνώριση	-	(197.118)
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) δίκαιης αξίας	-	2.867
Μερίσματα	-	(2.224.310)
Χρεώσεις από και προς την Κοινοπραξία	(-)	(-)
Εισπράξεις από την κοινοπραξία	(600.000)	(2.932.557)
Καταθέσεις στην κοινοπραξία	9.154	1.085
Καθαρή λογιστική αξία στο τέλος της περιόδου	<u>11.074.805</u>	<u>11.648.014</u>

12 Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	42.384.346	45.971.033
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 14)	(11.576.979)	(10.522.895)
Καθαρά ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	<u>30.807.367</u>	<u>35.448.138</u>

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Ευρώ	42.357.053	45.943.740
Δολάριο Ηνωμένων Πολιτειών	27.293	27.293
Σύνολο	<u>42.384.346</u>	<u>45.971.033</u>

13 Δεσμευμένα μετρητά

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Μη κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς εταιρειών του Συγκροτήματος	2.761.212	2.862.919
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	(101.188)	(101.188)
Σύνολο μη Κυκλοφορούντων	<u>2.660.024</u>	<u>2.761.731</u>
Κυκλοφορούντα		
Δεσμευμένα μετρητά σε τραπεζικούς λογαριασμούς του Συγκροτήματος	8.780.927	8.935.104
Μείον: Πρόβλεψη απομείωσης	-	-
Σύνολο Κυκλοφορούντων	<u>8.780.927</u>	<u>8.935.104</u>
Σύνολο	<u>11.440.951</u>	<u>11.696.835</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

13 Δεσμευμένα μετρητά (συνέχεια)

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

Τα δεσμευμένα μετρητά αναλύονται ανά νόμισμα ως εξής:

	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Ευρώ	<u>11.440.951</u>	<u>11.696.835</u>

14 Δανεισμός

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 12)	11.576.979	10.522.895
Τραπεζικός δανεισμός	10.007.879	9.994.746
	<u>21.584.858</u>	<u>20.517.641</u>
Μη βραχυπρόθεσμος		
Τραπεζικός δανεισμός	71.963.116	75.903.604
	<u>71.963.116</u>	<u>75.903.604</u>
Σύνολο δανεισμού	<u>93.547.974</u>	<u>96.421.245</u>

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

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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Τραπεζικός δανεισμός	4.000.000	4.000.000
Τραπεζικά παρατραβήγματα	2.564.872	3.601.357
	<u>6.564.872</u>	<u>7.601.357</u>

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

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

14 Δανεισμός (συνέχεια)

Η κίνηση του δανεισμού μπορεί να αναλυθεί ως εξής:

	Σύνολο δανεισμού €
Έξι μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου 2025	
Την 1 Ιανουαρίου 2025	85.898.350
Εισπράξεις από νέα δανεισμό	-
Αποπληρωμή δανείων	(4.005.262)
Αποπληρωμή τόκων	(2.144.936)
Τόκοι περιόδου	2.222.843
	<u>81.970.995</u>
Τραπεζικά παρατραβήγματα	11.576.979
Σύνολο δανεισμού	<u><u>93.547.974</u></u>

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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ευρώ	93.547.974	96.421.245
	<u><u>93.547.974</u></u>	<u><u>96.421.245</u></u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

15 Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Βραχυπρόθεσμοι		
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	27.110.612	24.293.491
Υποχρέωση για συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική	11.946.074	16.915.764
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	1.294.667	423.797
	<u>40.351.353</u>	<u>41.633.052</u>
Μη βραχυπρόθεσμοι		
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	473.438	1.222.475
Υποχρέωση για συμμετοχή επενδυτών σε θυγατρική	41.816.274	38.245.709
	<u>42.289.712</u>	<u>39.468.184</u>
Σύνολο εμπορικών και άλλων πιστωτών	<u>82.641.065</u>	<u>81.101.236</u>

16 Ενδεχόμενο αντάλλαγμα

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	<u>3.500.000</u>	<u>3.365.385</u>

30 Ιουνίου 2025	Εκτίμηση €	Τεχνική αποτίμησης
Ενδεχόμενο αντάλλαγμα	3.500.000	Προεξοφλημένες ταμειακές ροές

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

17 Δεσμεύσεις

Δεσμεύσεις για λειτουργικές μισθώσεις – όπου το Συγκρότημα είναι ο εκμισθωτής

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

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Μέχρι 1 έτος	19.000	19.000
Από 1 μέχρι 5 έτη	76.000	76.000
Μετά από 5 έτη	684.000	703.000
	<u>779.000</u>	<u>798.000</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

18 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη

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

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

Οι συνοπτικές ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις, σχετικά με τις συναλλαγές με συγγενικά μέρη δεν περιλαμβάνουν όλες τις οικονομικές πληροφορίες και γνωστοποιήσεις όπως απαιτείται στις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και θα πρέπει να διαβάζονται από κοινού με τις ετήσιες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

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

(α) Αγορές υπηρεσιών

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Υπηρεσίες διαχείρισης και προώθηση πωλήσεων	2.387.375	1.033.767
Χρεώσεις διαχείρισης-10% επί των λειτουργικών κερδών	1.187.533	-
Υπηρεσίες διαχείρισης και προώθηση πωλήσεων κοινοπραξίας «Αδωνης»	1.056	-
	<u>3.575.964</u>	<u>1.033.767</u>

Οι πιο πάνω συναλλαγές έγιναν με εμπορικούς όρους και προϋποθέσεις.

(β) Επανεκδικούμενα έξοδα

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Κατασκευαστικά έργα	7.965.184	9.261.369
Έξοδα διοίκησης, διάθεσης και γενικά	3.473.352	3.345.772
	<u>11.438.536</u>	<u>12.607.141</u>

Πανδώρα Επενδύσεις Δημόσια Λίμιτεδ

18 Συναλλαγές με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

Επανεκδιδόμενα έξοδα κοινοπραξίας «Άδωνης»

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Κατασκευαστικά έργα	45.333	237.533
Έξοδα διοίκησης, διάθεσης και γενικά	1.320	-
	<u>46.653</u>	<u>237.533</u>

(γ) Υπόλοιπα που προέρχονται από τις πιο πάνω συναλλαγές

	30 Ιουνίου 2025 €	31 Δεκεμβρίου 2024 €
Ποσά οφειλόμενα στην ιθύνουσα εταιρεία: Armonia Estates Limited	<u>1.294.667</u>	<u>264.218</u>
	<u></u>	<u></u>

Το υπόλοιπο με την Armonia Estates Limited φέρει μέσο ετήσιο τόκο 5%.

(δ) Αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών

	30 Ιουνίου 2025 €	30 Ιουνίου 2024 €
Αμοιβή	<u>161.165</u>	<u>166.164</u>

19 Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Κατά την περίοδο έχουν υπογραφεί συμβόλαια για την πώληση μέρους του πύργου Oceanus της θυγατρικής εταιρείας Ergomakers Ltd ύψους €44.78 εκ.. Οι υπόλοιπες μονάδες του πύργου Oceanus έχουν πωληθεί, μέσα στον Ιούλιο του 2025, για το ποσό των €58 εκ. Το σύνολο της πώλησης του πύργου Oceanus ανέρχεται σε €102.78 εκ. συν ΦΠΑ.

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