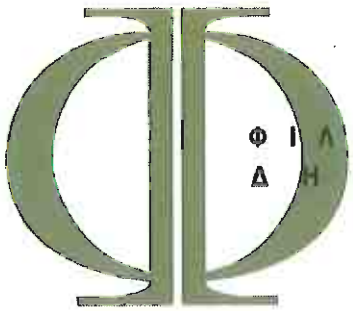

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΜΗ-ΕΛΕΓΜΕΝΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΕΞΑΜΗΝΟ ΠΟΥ ΕΛΗΞΕ ΣΤΙΣ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ	Σελ.
Ενδιάμεση Έκθεση Διαχείρισης για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024	1 - 4
Δήλωση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, Γενικού Διευθυντή και Υπεύθυνης Λογιστηρίου για τη σύνταξη των ενδιάμεσων οικονομικών καταστάσεων	5
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2024	6
Ενοποιημένη Συνοπτική Κατάσταση Οικονομικής Θέσης στις 30 Ιουνίου 2024	7
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2024	8
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για την περίοδο μέχρι 30 Ιουνίου 2024	9
Σημειώσεις στις Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις	10 - 31

ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ, ΤΩΝ ΘΥΓΑΤΡΙΚΩΝ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία προχώρησε σε πώληση της συμμετοχής της (50%) στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd (Σημ. 5).

Δεν υπήρχαν αλλαγές στις εργασίες του Συγκροτήματος σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

Δεν υπήρχε οποιαδήποτε ουσιώδη μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2024.

ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιεσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον.

Η Εταιρεία παρακολουθεί στενά τη διαμόρφωση της οικονομικής δραστηριότητας και των συνεχιζόμενων δυσκολιών της στην ανάπτυξη ακινήτων και συνεχίζει να επικεντρώνεται στον διαχωρισμό και στην ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη και στην συνέχιση παροχής των υπηρεσιών Real Estate, εξετάζοντας παράλληλα ευκαιρίες που ενδεχομένως να έχουν διαμορφωθεί στον τομέα δραστηριοποίησης της.

Αναφορικά με την Πολιτική Έφεση της Εταιρείας εναντίον της Δικαστικής απόφασης, αγωγής ΤΚ (πρώην ΛΤ) ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018, εκτενέστερη αναφορά στα Σημαντικά Γεγονότα μεταγενέστερα του Ισολογισμού.

ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΣΤΟΝ ΤΟΜΕΑ ΕΡΕΥΝΑΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Δεν υπήρξαν ουσιώδεις δραστηριότητες στον τομέα έρευνας και ανάπτυξης από την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

ΧΡΗΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΠΙΣΤΩΤΙΚΩΝ ΜΕΣΩΝ - ΥΠΟΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ

Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν διατηρούν υποκαταστήματα.

ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΑΠΟΔΟΧΩΝ

Στις 7 Ιουνίου 2024 η Ετήσια Γενική Συνέλευση μετά από συμβουλευτική ψηφοφορία έγκρινε την Πολιτική Αποδοχών Ιούνιος 2024 και την Έκθεση Αποδοχών 2023. Οι εκθέσεις παρουσιάζονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.philoktimatiki.com under COMPANY – REMUNERATION POLICY.

ΚΑΤΑΤΑΞΗ ΤΙΤΛΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΤΟ ΧΑΚ

Οι τίτλοι της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην Εναλλακτική Αγορά στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 9 Ιουλίου 2024 το Συμβούλιο του Χρηματιστηρίου και αξιών Κύπρου αποφάσισε όπως οι τίτλοι της Εταιρείας συνεχίσουν να διαπραγματεύονται στην Εναλλακτική Αγορά με Σήμανση (Σ).

ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 24.

ΣΥΝΘΕΣΗ, ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΑΠΟΖΗΜΙΩΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

Δεν υπάρχουν αλλαγές σε σχέση με τις γνωστοποιήσεις στους ετήσιους ενοποιημένους λογαριασμούς για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, όπως καταγράφονται στην Έκθεση Διαχείρισης.

Μακάριος Καραλαμπίδης
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία 27 Σεπτεμβρίου 2024

ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ

Σύμφωνα με το άρθρο 10 του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά), Ν. 190 (Ι)/2007 (ο "Νόμος") εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, ο Γενικός Διευθυντής και η Υπεύθυνη Λογιστηρίου της Εταιρείας Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

(α) οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2024 μέχρι 30 Ιουνίου 2024 οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 6-31

(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 (4) του Νόμου και

(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς και

(β) η ενδιάμεση έκθεση διαχείρισης παρέχει δίκαιη ανασκόπηση (fair review) των πληροφοριών που απαιτούνται από το Άρθρο 10, Εδάφιο (6) του Νόμου.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Ονοματεπώνυμο	***Υπογραφή***
Δημήτριος Ραγιάς	
Γεώργιος Παρπαΐρης	
Νικόλαος Βεζυράκης	
Κώστας Κωνσταντίνου	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Ονοματεπώνυμο	***Ιδιότητα***	***Υπογραφή***
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
27 Σεπτεμβρίου 2024

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

12 μήνες που έληξαν στις 31 Δεκεμβρίου			6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου	
2023 €		Σημ.	2024 €	2023 €
304.722	**ΕΙΣΟΔΗΜΑ**	4	**75.835**	200.435
(270.778)	Κόστος πωλήσεων		**(69.663)**	(182.127)
33.944	**ΜΕΙΚΤΟ ΚΕΡΔΟΣ**		**6.172**	18.308
16.000	Άλλες (ζημιές) / Άλλα έσοδα	5	**(10.514)**	5.000
(42.000)	Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις		**-**	-
(1.419)	Έξοδα πωλήσεων και προώθησης		**(250)**	-
(290.618)	Έξοδα διοικητικής λειτουργίας		**(155.478)**	(152.855)
(284.093)	**ΖΗΜΙΑ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**		**(160.070)**	(129.547)
(222.336)	Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	6	**(141.703)**	(100.604)
55.040	Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	10	**(6.033)**	(13.212)
(451.389)	**ΖΗΜΙΑ ΠΡΙΝ ΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ**		**(307.806)**	(243.363)
-	Φορολογία	7	**(331)**	-
(451.389)	**ΚΑΘΑΡΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ**		**(308.137)**	(243.363)
-	**Λοιπά συνολικά έσοδα**		**-**	-
(451.389)	**ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΚΑΘΑΡΗ ΖΗΜΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ**		**(308.137)**	(243.363)
	Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε:			
(433.300)	Συμφέρον μετόχων		**(308.137)**	(240.818)
(18.089)	Συμφέρον μειοψηφίας		**-**	(2.545)
(451.389)			**(308.137)**	(243.363)
(9,02)	Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	8	**(6,41)**	(5,01)

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

	Σημ.	30 Ιουνίου 2024 €	31 Δεκεμβρίου 2023 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
ΜΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	9	**86.869**	86.927
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	10	**11.088.486**	11.094.519
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**11.175.355**	11.181.446
ΚΥΚΛΟΦΟΡΟΥΝΤΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Αποθέματα	11	**645.000**	826.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	12	**22.983**	30.506
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες		**721.160**	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	16	**1.699**	2.588
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		**1.390.842**	1.580.254
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ		**12.566.197**	12.761.700
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ			
Μετοχικό κεφάλαιο	18	**4.084.128**	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο		**293.239**	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		**20.664**	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη		**3.074.945**	3.383.082
		7.472.976	7.781.113
Συμφέρον μειοψηφίας		**-**	20.511
Σύνολο Ιδίων Κεφαλαίων		**7.472.976**	7.801.624
ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Δανεισμός	17	**2.915.000**	500.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		**2.915.000**	500.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	17	**881.306**	3.135.909
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	14	**45.680**	91.631
Προβλέψεις	15	**1.251.235**	1.232.536
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		**2.178.221**	4.460.076
Σύνολο υποχρεώσεων		**5.093.221**	4.960.076
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		**12.566.197**	12.761.700
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ		**1,56**	1,62

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

	Αναλογεί στους Μετόχους της Εταιρείας						
	Μετοχικό Κεφάλαιο	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1)	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου	Συσσωρευμένα Κέρδη	Σύνολο	Συμφέρον μειοψηφίας	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	€	€	€	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	4.084.128	293.239	20.664	3.816.382	**8.214.413**	38.600	**8.253.013**
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	**(433.300)**	**(433.300)**	(18.089)	**(451.389)**
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023 / 1 Ιανουαρίου 2024	4.084.128	293.239	20.664	3.383.082	**7.781.113**	20.511	**7.801.624**
Καθαρή ζημιά για την περίοδο μετά τη φορολογία				(308.137)	**(308.137)**		**(308.137)**
Συναλλαγές με Μετόχους							
Διανομή αποθεματικών σε μειοψηφία	-	-	-	-	-	**(20.511)**	**(20.511)**
Υπόλοιπο την 30 Ιουνίου 2024	**4.084.128**	**293.239**	**20.664**	**3.074.945**	**7.472.976**	**-**	**7.472.976**

(1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.

(2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.

(3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος 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 17% και εισφορά ΓΕΣΥ προς 1,7%-2,65% όταν η διανομή λογίζεται ότι έγινε μετά την 1 Μαρτίου 2019 θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπόταν δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΙΜΙΤΕΔ

ΣΥΝΟΠΤΙΚΗ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΔΟ ΜΕΧΡΙ 30 ΙΟΥΝΙΟΥ 2024

	Σημ.	**Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2024** €	Εξάμηνο που έληξε 30 Ιουνίου 2023 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		**(307.806)**	(243.363)
Αναπροσαρμογές για:			
Χρεωστικούς τόκους	6	**141.703**	100.604
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	**4.075**	5.794
Μερίδιο ζημιάς συγγενικής εταιρείας	10	**6.033**	13.212
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		**(155.995)**	(123.753)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση στα αποθέματα		**181.000**	-
Μείωση / (αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα		**7.523**	(2.463)
Μείωση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		**(45.951)**	(15.460)
Μετρητά από εργασίες		**(13.423)**	(141.676)
Φορολογία που πληρώθηκε		**(331)**	-
Καθαρά μετρητά για εργασίες		**(13.754)**	(141.676)
Ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	9	**(4.017)**	(874)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		**(4.017)**	(874)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	13(v)	**400.000**	500.000
Αποπληρωμές δανεισμού		**(11.397)**	
Αποπληρωμή συμφέροντος μειοψηφίας		**(20.511)**	
Τόκοι που πληρώθηκαν	6	**(45.974)**	(38.263)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		**322.118**	461.737
Καθαρή αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		**304.347**	319.187
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους		**(1.106.924)**	(1.159.842)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	16, 17	**(802.577)**	(840.655)

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΣΥΝΟΠΤΙΚΕΣ ΕΝΔΙΑΜΕΣΕΣ ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΕΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

1. ΓΕΝΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Οικονομικές Καταστάσεις συμπεριλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λτδ (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα" και εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 27 Σεπτεμβρίου 2024.

Η Piraeus Financial Holdings A.E. είναι η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος. Η Euroinvestment & Finance Public Ltd είναι η ιθύνουσα εταιρεία. Οι κυριότερες δραστηριότητες της Εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών της κατά τη διάρκεια της περιόδου, συνέχισαν να είναι η ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, η παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας καθώς και οι τεχνο-οικοδομικές υπηρεσίες.

Η Εταιρεία συστάθηκε στην Κύπρο ως εταιρεία περιορισμένης ευθύνης το 1988 και θεωρείται δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφάλαιο 113. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισήχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

2. ΒΑΣΗ ΕΤΟΙΜΑΣΙΑΣ

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 ετοιμάστηκαν σύμφωνα με το Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 34 "Ενδιάμεση Οικονομική Έκθεση" 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 των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

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 2023.

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

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Περίληψη σημαντικών λογιστικών πολιτικών

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις για το εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024 ετοιμάστηκαν, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά, με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την κατάρτιση των οικονομικών καταστάσεων για το έτος 2023. Όπου χρειάζεται τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση της τρέχουσας περιόδου.

3. ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα παρουσιάζει ζημιά ύψους €308.137 στις 30 Ιουνίου 2024 (€243.363 στις 30 Ιουνίου 2023). Κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του κατά €787.379. Ο πόλεμος Ρωσίας Ουκρανίας και η σύγκρουση Ισραήλ - Γάζας, είναι σοβαρές προκλήσεις και αρνητικοί παράγοντες που επιφέρουν μεγάλη αβεβαιότητα με ενδεχόμενες αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις στην Κυπριακή οικονομία, οι οποίες δεν είναι δυνατόν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα όπως περιγράφεται στη Σημείωση 1. Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις δραστηριότητες του. Η δυνατότητα του Συγκροτήματος να συνεχίσει τις δραστηριότητες του βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον κύριο μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, και από την ιθύνουσα εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., οι οποίοι επιβεβαίωσαν ότι θα συνεχίσουν να υποστηρίζουν οικονομικά την Εταιρεία.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει αξιολογήσει τις αβεβαιότητες και τους κινδύνους του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έχει λάβει υπόψη τα πιο κάτω γεγονότα και παράγοντες:

- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως.

- Η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει παραχωρήσει στην Εταιρεία δανειακές διευκολύνσεις συνολικού ύψους €4.135.000 από τις οποίες ποσό ύψους €2.915.000 έχει εκταμιευθεί στην Εταιρεία. Τα δάνεια από την Euroinvestment & Finance Public Limited έχουν ημερομηνία αποπληρωμής μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2026.

- Το Συγκρότημα παρόλο που είχε υποστεί ζημιά ύψους €308.137 για την περίοδο που έληξε στις 30 Ιουνίου 2024, διατηρεί μια σημαντική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €7.472.976.

- Το Διοικητικό Συμβούλιο εστιάζει την προσοχή του στην υπέρβαση των δυσκολιών ώστε να γίνει ο διαχωρισμός και η ανάπτυξη της επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητά Λάκκος Μικέλλη Λτδ η οποία αναμένεται να έχει θετική εικόνα στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος.

Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές του Συγκροτήματος που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων το Συγκρότημα αναμένεται να διατηρήσει επαρκή ρευστότητα για να μπορέσει να συνεχίσει τις δραστηριότητες του.

Το Διοικητικό Συμβούλιο, έχοντας λάβει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες, είναι ικανοποιημένο ότι οι οικονομικές καταστάσεις έχουν καταλλήλως καταρτιστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ

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 2023, εκτός από τα νέα και αναθεωρημένα Πρότυπα που υιοθετήθηκαν την 1 Ιανουαρίου 2024.

Στην τρέχουσα χρήση, 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 χρήσεις που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2024. Η υιοθέτηση αυτή δεν είχε ουσιώδη επίδραση στις ενδιάμεσες συνοπτικές ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά υπό τις περιστάσεις.

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

• *Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών*

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) απαιτεί από τη διοίκηση να εφαρμόζει σημαντική κρίση και να κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές. Οι αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στο χρονικό πλαίσιο της αναγνώρισης και στο ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι υπολογισμοί της Εταιρείας είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους.

• *Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχο ανεξάρτητο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η οικονομική κατάσταση στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

• *Εύλογη αξία ακινήτων για επένδυση που κατέχονται από την συνδεδεμένη εταιρεία*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας «Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ», η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε γη και ακίνητα. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης και σε διάφορες παραδοχές. Οι εκτιμήσεις για τη εύλογη αξία των ακινήτων γίνεται στο τέλος του οικονομικού έτους.

Υιοθέτηση καινούργιων και αναθεωρημένων ΔΠΧΑ (συνέχεια)

Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

(iii) Κρίσεις

Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται αναλυτικά πιο πάνω στην "Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας".

4. ΤΜΗΜΑΤΙΚΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

Το Συγκρότημα έχει τρεις βασικούς τομείς δραστηριότητας: ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας, παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας και τεχνο οικοδομικές υπηρεσίες.

Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο και η τιμολόγηση μεταξύ των τομέων γίνεται σύμφωνα με καθαρά εμπορική βάση.

	Ανάπτυξη Γης & Κτηματικής Περιουσίας 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		**Συμβουλευτικές Υπηρεσίες Ακίνητης Ιδιοκτησίας** 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		**Τεχνοοικοδομικές Υπηρεσίες** 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		**Απαλείψεις** 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου		**Ενοποιημένα** 6 μήνες που έληξαν στις 30 Ιουνίου	
	2024 €	2023 €	**2024** €	2023 €	**2024** €	2023 €	**2024** €	2023 €	**2024** €	2023 €
Εισοδήματα										
Από τρίτα μέρη		-	**37.353**	37.080	**28.482**	153.355			**65.835**	190.435
Από συγγενικές Εταιρείες (Σημ. 13)		-	**10.000**	10.000		5.786		(5.786)	**10.000**	10.000
		-	**47.353**	47.080	**28.482**	159.141		(5.786)	**75.835**	200.435
Αποτελέσματα		-	**12.058**	4.628	**4.029**	19.800	**(4.915)**	(1.120)	**11.172**	23.308
Μη κατανεμημένα έξοδα									**(155.728)**	(152.855)
Ζημιά εργασιών									**(144.556)**	(129.547)
Ζημιά από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας									**(15.514)**	
Χρηματοδοτικά έξοδα καθαρά									**(141.703)**	(100.604)
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 10)									**(6.033)**	(13.212)
Ζημιά πριν τη φορολογία									**(307.806)**	(243.363)

5 ΑΛΛΕΣ (ΖΗΜΙΕΣ) / ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2024 €	2023 €
Υπηρεσίες σε συγγενική εταιρεία	**5.000**	5.000
Ζημιές από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας (1)	**(15.514)**	
	(10.514)	5.000

5. ΑΛΛΕΣ (ΖΗΜΙΕΣ) / ΑΛΛΑ ΕΣΟΔΑ (συνέχεια)

Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία με τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ (μέτοχο κατά 50% στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd), πώλησης όλων των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd . Η Εταιρεία στην θυγατρική εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 50%. Η θυγατρική εταιρεία είχε στην κατοχή της ακίνητο στο Μαρώνι συνολικού κόστους €181.000. Ο Αγοραστής κ. Νίκος Χατζηιωσήφ ανάλαβε όλες τις οικονομικές υποχρεώσεις της Sunholdings Properties Company Ltd από 1η Ιανουαρίου 2024 καθώς και την εξόφλιση οφειλόμενων ποσών ύψους €64.000 από την Sunholdings Properties Company Ltd προς την Εταιρεία. Το τίμημα πώλησης των μετοχών της Sunholdings Properties Company Ltd συμφωνήθηκε στις €5.000. Η συμφωνία ολοκληρώθηκε στις 6 Μαΐου 2024 με την πλήρη αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού από τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ προς την Εταιρεία. Από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας προέκυψε ζημιά ύψους €15.514 για το Συγκρότημα και κέρδος ύψους €4.915 για την Εταιρεία.

6. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΙΚΑ ΕΞΟΔΑ - ΚΑΘΑΡΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2024	2023
	€	€
Χρεωστικοί τόκοι:		
Τραπεζικές διευκολύνσεις	**(43.775)**	(35.310)
Δανεισμός από μετόχους	**(77.030)**	(53.973)
Νομικές υποθέσεις	**(18.699)**	(8.368)
Άλλες τραπεζικές υποθέσεις	**(1.487)**	(1.953)
Άλλα έξοδα δανείων	**(712)**	(1.000)
	(141.703)	(100.604)

7. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2024	2023
	€	€
Τρέχουσα φορολογία:		
Εταιρικός φόρος	**-**	-
Εισφορά για την άμυνα	**331**	-
	331	-

8. ΖΗΜΙΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

	Εξάμηνο που έληξε στις 30 Ιουνίου	
	2024	2023
	€	€
Ζημιά για την περίοδο που αναλογεί στους μετόχους	**(308.137)**	(240.818)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια της περιόδου	**4.804.856**	4.804.856
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) - βασική και κατανεμημένη	**(6,41)**	(5,01)

9. ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΑ ΠΑΓΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2024	85.546	1.381			**86.927**
Προσθήκες		3.417	600		**4.017**
Διαγραφές					
Κόστος		(1.848)	(530)		**(2.378)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		1.848	530		**2.378**
Αποσβέσεις	(2.932)	(1.083)	(60)		**(4.075)**
Την 30 Ιουνίου 2024	**82.614**	**3.715**	**540**		**86.869**

	Γη και κτίρια	Ηλεκτρονικοί Υπολογιστές	Έπιπλα και Εξοπλισμός	Οχήματα	Σύνολο
	€	€	€	€	€
Καθαρή λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου 2023	91.411	2.382	-	3.850	**97.643**
Προσθήκες	-	874	-	-	**874**
Πωλήσεις				(39.085)	**(39.085)**
Διαγραφές					
Κόστος	(5.909)	(210)	(142.626)	-	**(148.745)**
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	5.909	210	142.626	-	**148.745**
Αποσβέσεις	(5.865)	(1.875)	-	(3.850)	**(11.590)**
Πωλήσεις	-	-	-	39.085	**39.085**
Την 31 Δεκεμβρίου 2023	**85.546**	**1.381**	**-**	**-**	**86.927**

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	30 Ιουνίου 2024 €	31 Δεκεμβρίου 2023 €
Κόστος επένδυσης στην εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ την 1 Ιανουαρίου	**11.094.519**	11.039.479
Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους μετά τη φορολογία	**(6.033)**	55.040
Κόστος επένδυσης στο τέλος της περιόδου	**11.088.486**	11.094.519

Λεπτομέρειες και ουσιώδης για το Συγκρότημα οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάστηκαν με βάση ΔΠΧΑ (προσαρμοσμένες για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης) για τη συνδεδεμένη εταιρεία η οποία δεν είναι εισηγμένη στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ	Χώρα Σύστασης	Σύνολο περιουσιακών στοιχείων €	Υποχρεώσεις €	Εισοδήματα €	Κέρδος / (ζημιά) για την περίοδο €	Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο
στις 30 Ιουνίου 2024	Κύπρος	**65.212.322**	**(9.772.943)**	**31.772**	**(30.166)**	**20%**

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και ξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11.920.000 (2023: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη" που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα.

Το 2008 έγινε Απαλλοτρίωσης συνολική έκταση 18.480 μ2 εντός του εν λόγω ακινήτου, για βελτίωση του οδικού δικτύου στην περιοχή με την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου πρωταρχικής σημασίας που να επεκτείνει κυρίως την Λεωφόρο Σταυρού με τον υπεραστικό δρόμο Λευκωσίας. Το 2008 κατασκευάστηκε από την Απαλλοτριούσα Αρχή μέρος του οδικού δικτύου, το οποίο καλύπτει και τμήμα της έκτασης που απαλλοτριώθηκε και το οποίο ευρίσκεται σήμερα σε λειτουργία για το κοινό.

Στις 21 Μαΐου 2012, εκδόθηκε Πολεοδομική Άδεια για διαχωρισμό του ακινήτου σε 12 οικόπεδα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακίνητων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Η συμφωνία διαμοιρασμού/ διανομής κατατέθηκε στο κτηματολόγιο. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής η οποία προβλέπει να κατανεμηθούν τα 15 οικόπεδα και να εκδοθούν ξεχωριστοί τίτλοι.

Τον Δεκέμβριο 2015 κατατέθηκε αίτηση για τροποποίηση της Πολεοδομικής Άδειας ούτως ώστε να συνάδει με την Συμφωνία Διαμοιρασμού και την 1η Φεβρουαρίου 2019 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού για 15 οικόπεδα.

Τον Απρίλιο 2019, οι ιδιοκτήτες του κτήματος καταχώρησαν προσφυγή, για ακύρωση όρων της Πολεοδομικής Αδείας Διαχωρισμού, που αφορούσαν την κατασκευή του δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τμήματος στο ακίνητο και στις 10 Απριλίου 2023 εκδόθηκε η απόφαση του Δικαστηρίου υπέρ των ιδιοκτητών, στην οποία το Δικαστήριο ακύρωσε τους δυσμενείς όρους που είχαν επιβληθεί. Στις 7 Ιουνίου 2023 η Κυπριακή Δημοκρατία υπέβαλε Έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης η οποία ευρίσκεται σε εξέλιξη.

Δεδομένου ότι η Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού δεν ακυρώθηκε παρά μόνο οι όροι για την κατασκευή του υπερτοπικού δρόμου πρωταρχικής σημασίας, στις 4 Σεπτεμβρίου 2023 κατατέθηκε αίτηση για έκδοση Άδειας Διαχωρισμού και στις 27 Ιουνίου 2024 εκδόθηκε η Άδεια Διαχωρισμού. Στην εν λόγω Άδεια Διαχωρισμού, καταχρηστικά επιβλήθηκαν οι όροι που ακυρώθηκαν από το Δικαστήριο για την κατασκευή του υπερτοπικού δρόμου πρωταρχικής σημασίας, και οι ιδιοκτήτες του ακινήτου προς εξασφάλιση των δικαιωμάτων τους, στις 9/9/2024 κατάθεσαν προσφυγή για ακύρωση των εν λόγω όρων.

Οι ιδιοκτήτες του ακινήτου μετά την έκδοση της Άδειας Διαχωρισμού, θα προχωρήσουν με την ετοιμασία των εγγράφων προσφορών για τις κατασκευαστικές εργασίες των δρόμων και οικοπέδων. Πρόθεση τους είναι η υλοποίηση του Διαχωρισμού και η έκδοση των ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας των οικοπέδων.

Η έκδοση και η υλοποίηση της Άδειας Διαχωρισμού, είναι σημαντική θετική εξέλιξη αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ.

Σημειώνεται επίσης ότι στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία, για μερική ανάκληση (6.424 μ2) από την απαλλοτρίωση (18.480 μ2) που έγινε το 2008, για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του ακινήτου, η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών, αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 κατατέθηκε προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του εν λόγω Διατάγματος, η οποία ευρίσκεται σε εξέλιξη. Η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, με βάση το σχετικό Διάταγμα, προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.393.000.

10. ΕΠΕΝΔΥΣΗ ΣΕ ΣΥΝΔΕΔΕΜΕΝΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικό εκτιμητή. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας και στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €60.940.000 (2022: €60.540.000). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €400.000 (2022: €10.000) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2023.

(ii) Κατά το έτος 2007, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον τόκους. Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης. Η εισπρακτέα αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα φέρει ετήσιο τόκο 3%. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι ύψους €31.772 (2023: €63.718) αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας.

Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία το οποίο δημοσιεύτηκε στην Επίσημη Εφημερίδα της Δημοκρατίας στις 11 Φεβρουαρίου 2022, για μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008 για απαλλοτρίωση γης, για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου εντός του κτήματος της συνδεδεμένης εταιρείας. Συγκεκριμένα το Διάταγμα Μερικής Ανάκλησης αφορά ανάκληση έκταση γης εμβαδού 6.424 τ.μ. (από σύνολο εμβαδού γης 18.480 τ.μ. της απαλλοτρίωσης του 2008) η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες του κτήματος κατάθεσαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του Διατάγματος Μερικής Ανάκλησης. Η δικαστική διαδικασία συνεχίζεται με τις καταχωρήσεις των μερών.

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ με βάση τις πιο πάνω εξελίξεις προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.392.542 επηρεάζοντας αρνητικά τα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος 2022.

Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 30 Ιουνίου 2024 σε €4.121.900 (2023: €4.090.128).

(iii) Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων δανείων από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited το 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 17).

11. ΑΠΟΘΕΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΡΓΑ ΥΠΟ ΕΚΤΕΛΕΣΗ

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	
	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων και των έργων υπό εκτέλεση αποτελείται από:		
Κόστος 1 Ιανουαρίου	**826.000**	868.000
Προσθήκες		-
Πώληση μετοχών θυγατρικής που κατείχε ιδιόκτητο ακίνητο (2)	(181.000)	
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων		(42.000)
Αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση στο τέλος της περιόδου/έτους	**645.000**	826.000

Κατά τη διάρκεια της περιόδου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023, το Συγκρότημα και η εταιρεία δεν απόκτησαν οποιαδήποτε αποθέματα.

(1) Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €645.000 (2023: €826.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2023: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 17).

(2) Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία με τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ (μέτοχο κατά 50% στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd), πώλησης όλων των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd . Η Εταιρεία στην θυγατρική εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 50%. Η θυγατρική εταιρεία είχε στην κατοχή της ακίνητο στο Μαρώνι συνολικού κόστους €181.000. Ο Αγοραστής κ. Νίκος Χατζηιωσήφ ανάλαβε όλες τις οικονομικές υποχρεώσεις της Sunholdings Properties Company Ltd από 1η Ιανουαρίου 2024 καθώς και την εξόφληση οφειλόμενων ποσών ύψους €64.000 από την Sunholdings Properties Company Ltd προς την Εταιρεία. Το τίμημα πώλησης των μετοχών της Sunholdings Properties Company Ltd συμφωνήθηκε στις €5.000. Η συμφωνία ολοκληρώθηκε στις 6 Μαΐου 2024 με την πλήρη αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού από τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ προς την Εταιρεία. Από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας προέκυψε ζημιά ύψους €15.514 για το Συγκρότημα και κέρδος ύψους €4.915 για την Εταιρεία (Σημ. 4).

12. ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΑΙ ΑΛΛΑ ΕΙΣΠΡΑΚΤΕΑ

	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
Εμπορικά εισπρακτέα	**3.217**	23.390
Δεδουλευμένα έσοδα	**9.223**	5.749
Προπληρωμές	**2.892**	1.367
ΦΠΑ Εισπρακτέος	**7.651**	-
Σύνολο	**22.983**	30.506

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχει οποιαδήποτε εισπρακτέα ποσά που είναι ληξιπρόθεσμα και δεν έχουν απομειωθεί.

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός του έτους δε έχει ουσιώδη διαφορά με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Piraeus Financial Holdings AE, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 55,12% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζετε ως ακολούθως: 2,21% άμεση συμμετοχή στην Euroinvestment & Finance Public Limited, 92,19% έμμεση συμμετοχή στην Euroinvestment & Finance Public Limited μέσω της 100% θυγατρικής Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. και 6,39% έμμεση συμμετοχή στην Εταιρεία μέσω της 100% θυγατρικής Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών της Εταιρείας.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	30 Ιουνίου 2024 €	31 Δεκεμβρίου 2023 €
(i) Παροχή υπηρεσιών		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - Συνδεδεμένη εταιρεία	**10.000**	20.000
	10.000	20.000
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη :		
Πιστωτικοί τόκοι:		
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στο μέτοχο (Σημ. 5)	**5.000**	10.000
	5.000	10.000
(iii) Αμοιβή Συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών:		
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	**68.491**	139.972
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια της περιόδου / του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:		
Κόστος αμοιβής υπό την ιδιότητα τους ως Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	**64.991**	132.839
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της Επιτροπής Ελέγχου / Μη Εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	**1.500**	3.080
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (3)	**1.000**	2.053
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας- M.P.K Services Ltd (4)	**1.000**	2.000
	68.491	139.972

(1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Επίσης, το ποσό περιλαμβάνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα ύψους €767 για έξοδα παραστάσεως. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κλπ.

(2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

(3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.

(4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.

Κατά τη διάρκεια του έτους 2024, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν θα αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

13. ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

	30 Ιουνίου 2024 €	31 Δεκεμβρίου 2023 €
(iv) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη:		
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη:		
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ - συνδεδεμένη εταιρεία (1)	**721.160**	721.160
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη:		
Νίκος Χατζηιωσήφ (μέτοχος της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (2)	-	18.291

(1) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €721.160 αφορά μερίσματα εισπρακτέα από τόκους για απαλλοτρίωση και που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση.

(2) Το πληρωτέο ποσό σε Μέτοχο της θυγατρικής Sunholdings Properties Company Limited ύψους €18.292 αφορά μερίσματα πληρωτέα. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Το ποσό αποπληρώθηκε πλήρως κατά τη διάρκεια του 2024.

(v) Δανεισμός από συγγενικά μέρη:

(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος εταιρείας) (1):	**30 Ιουνίου 2024 €**	31 Δεκεμβρίου 2023 €
Στην αρχή του έτους	**2.515.000**	2.015.000
Χορήγηση νέων δανείων (1)	**400.000**	500.000
Τόκος που χρεώθηκε	**77.030**	128.386
Τόκος που πληρώθηκε	-	(128.386)
Στο τέλος της περιόδου / έτους	**2.992.030**	2.515.000
β) Δανεισμός από Νίκο Χατζηιωσήφ (Μέτοχο θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Ltd) (2):		
Στην αρχή του έτους	**11.397**	11.061
Χορήγηση νέων δανείων (2)	-	-
Αποπληρωμές	**(11.397)**	
Τόκος που χρεώθηκε	-	336
Τόκος που πληρώθηκε	-	-
Στο τέλος της περιόδου / έτους	-	11.397
Σύνολο δανεισμού από συγγενικά μέρη	**2.992.030**	2.526.397

(1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια συνολικού ύψους €2.915.000 (2023: €2.515.000) από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Λεπτομέρειες για τα δάνεια και τις εξασφαλίσεις τους γνωστοποιούνται στη σημείωση 17.

Κατά την διάρκεια της περιόδου, χρεωστικοί τόκοι ύψους €77.030 (2023: €128.386) έχουν αναγνωριστεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 17).

(2) Το συνολικό δάνειο από συγγενικό πρόσωπο ύψους €0 (2023: €11.397) έφερε τόκο 3% ετησίως. Το δάνειο ήταν πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Κατά την διάρκεια της περιόδου μέχρι τις 30 Ιουνίου 2024, το δάνειο αποπληρώθηκε πλήρως στο Μέτοχο μέσα στα πλαίσια της πώλησης των Μετοχών της θυγατρικής στο Μέτοχο Νίκο Χατζηιωσήφ.

13.ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΙΚΑ ΜΕΡΗ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(vi) Εγγυήσεις της Εταιρείας εκ μέρους θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις:

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2023: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λιμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2023: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ.

Εκτός από τις πιο πάνω εταιρικές εγγυήσεις, η Εταιρεία παραχώρησε τις πιο κάτω εξασφαλίσεις για τα δάνεια και τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ:

- εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2023: €450.000)
- εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2023: €322.516)
- δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας που κατέχονται από την Εταιρεία
- δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

14. ΕΜΠΟΡΙΚΟΙ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΠΙΣΤΩΤΕΣ

	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	**238**	2.965
Άλλοι πιστωτές	**3.476**	13.332
Οφειλόμενα	**41.966**	57.043
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 13(iv))	**-**	18.291
	45.680	91.631

Τα άλλα οφειλόμενα έξοδα του Συγκροτήματος σχετίζονται κυρίως με έξοδα προμηθευτών και υπεργολάβων.
Δεν υπάρχουν συγκεκριμένοι όροι αποπληρωμής των άλλων πιστωτών.
Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

15. ΠΡΟΒΛΕΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
Στην αρχή της περιόδου / του έτους	**1.232.536**	1.215.661
Χρεωστικοί τόκοι	**18.699**	16.875
Στο τέλος της περιόδου / του έτους	**1.251.235**	1.232.536

Στις 26 Μαρτίου 2018, εκδόθηκε απόφαση Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει πρόβλεψη για το ποσό των €750.000 πλέον τόκους από την ημέρα καταχώρησης της αγωγής, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018 η οποία μέχρι σήμερα δεν έχει εξεταστεί. Το συνολικό ποσό ύψους €750.000 (2023: €750.000) φέρει δικαστικό επιτόκιο 5% (2023: 2,25%), όπως αυτό καθορίζεται ετησίως και ανακοινώνεται στην Επίσημη Εφημερίδα της Κυπριακής Δημοκρατίας. Κατά τη διάρκεια της περιόδου, τόκοι ύψους €18.699 (2023: €16.875) έχουν αναγνωριστεί στα αποτελέσματα της Εταιρείας.

16. ΤΑΜΕΙΑΚΑ ΔΙΑΘΕΣΙΜΑ ΚΑΙ ΙΣΟΔΥΝΑΜΑ

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ροών τα μετρητά και οι τραπεζικές διευκολύνσεις και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα πιο κάτω ποσά:

	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	**1.699**	2.588
	1.699	2.588

17. ΔΑΝΕΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΤΡΑΠΕΖΙΚΕΣ ΥΠΕΡΑΝΑΛΗΨΕΙΣ

	30 Ιουνίου 2024 €	31 Δεκεμβρίου 2023 €
Μακροπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(v)(α))	**2.915.000**	500.000
	2.915.000	500.000
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός		
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 13(v)(α))	**77.030**	2.026.397
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ.16)	**804.276**	1.109.512
	881.306	3.135.909
	3.796.306	3.635.909

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

Astrobank Limited (εξασφαλισμένες)	**804.276**	1.075.374
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λίμιτεδ (μη εξασφαλισμένες)	**-**	34.138
	804.276	1.109.512

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ως εξής:

Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	**6μηνών Euribor + 2%**	6μηνών Euribor + 2%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	**3μηνών Βασικό Euribor + 4,5%**	3 μηνών Βασικό Euribor + 4,5%

Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €2.915.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2%. Τα δάνεια ύψους €2.915.000 που παραχωρήθηκαν κατά τα προηγούμενα έτη είναι αποπληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2026 και ως εκ τούτου έχουν ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις. Το νέο δάνειο ύψους €400.000 που παραχωρήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους είναι αποπληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2026 και ως εκ τούτου έχει ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι τραπεζικές και άλλες διευκολύνσεις του Συγκροτήματος, είναι εξασφαλισμένες ως ακολούθως:

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2023: €450.000)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2023: €322.516)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €850.000 (2023: €850.000)
- με δέσμευση του 50% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €240.000 (2023: €269.649)

18. ΜΕΤΟΧΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ

	30 Ιουνίου 2024		31 Δεκεμβρίου 2023	
	Αριθμός μετοχών	**Μετοχικό κεφάλαιο**	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο
		€		€
ΕΓΚΕΚΡΙΜΕΝΟ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	**12.000.000**	**10.200.000**	12.000.000	10.200.000
ΕΚΔΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΠΛΗΡΩΜΕΝΟ ΕΞΟΛΟΚΛΗΡΟΥ				
Μετοχές ονομαστικής αξίας 85 σεντ (1)	**4.804.856**	**4.084.128**	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4.804.856 μετοχές (2023: 4.804.856 μετοχές). Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

19. ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΤΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ

Οι Συνοπτικές Ενδιάμεσες Ενοποιημένες Καταστάσεις του Συγκροτήματος στις 30 Ιουνίου 2024 περιλαμβάνουν τις ακόλουθες θυγατρικές εταιρείες:

	Χώρα Σύστασης	**Κύρια δραστηριότητα**	**Συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο**	**Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2024**	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 30 Ιουνίου 2023	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία 31 Δεκεμβρίου 2023
			%	€	€	€
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λτδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	**(257.313)**	(221.888)	(235.897)

20. ΜΕΡΙΣΜΑ ΑΝΑ ΜΕΤΟΧΗ

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 26 Φεβρουαρίου 2024 αποφασίστηκε δεδομένων των συνεπειών της συνεχιζόμενης οικονομικής ύφεσης, να μην προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έ
ληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η Ετήσια Γενική Συνέλευση που πραγματοποιήθηκε στις 6 Ιουνίου 2024 έγκρινε αυτή την απόφαση.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ

(α) Εκκρεμείς αγωγές και Δεσμεύσεις

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες νομικές αγωγές εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, εκτός από αυτή που περιγράφεται στην Σημείωση 15.

(β) Φορολογική νομοθεσία

Κατά τις κανονικές εργασίες του Συγκροτήματος, η Διεύθυνση ερμηνεύει και υιοθετεί την τρέχουσα νομοθεσία σε συναλλαγές με τρίτα μέρη και τις δραστηριότητες του. Η Διεύθυνση έχει τη γνώμη ότι το Συγκρότημα συμμορφώνεται με τη φορολογική και άλλη νομοθεσία που αφορά τη δραστηριότητα του. Εντούτοις παραμένει ο κίνδυνος ότι το γραφείο του φόρου εισοδήματος μπορεί να πάρει διαφορετική θέση σε ερμηνευτικά θέματα της νομοθεσίας.

21. ΕΝΔΕΧΟΜΕΝΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΕΣΜΕΥΣΕΙΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(γ) Λειτουργικό περιβάλλον της Κύπρου

Από τις 24 Φεβρουαρίου 2022, η Ρωσία ξεκίνησε στρατιωτική επιχείρηση στην Ουκρανία και κλιμακώνεται στις μέρες μας επικίνδυνα. Πολλές κυβερνήσεις παίρνουν όλο και περισσότερο αυστηρά μέτρα κατά της Ρωσίας και της Λευκορωσίας. Τα μέτρα αυτά έχουν ήδη επιβραδύνει τις οικονομίες τόσο στην Κύπρο αλλά και παγκοσμίως με τη δυνατότητα να έχει ευρύτερες επιπτώσεις στις αντίστοιχες οικονομίες όπως τα μέτρα παραμένουν για μεγαλύτερο χρονικό διάστημα. Η σύγκρουση μπορεί να έχει σοβαρές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία και επίσης παγκοσμίως, οι οποίες είναι δύσκολο να εκτιμηθούν με ακρίβεια. Η κύρια ανησυχία αυτή τη στιγμή είναι η άνοδος του πληθωρισμού, η αβεβαιότητα κυρίως για τον τουρισμό και τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και την αύξηση της τιμής των καυσίμων, η οποία θα επηρεάσει τα εισοδήματα των νοικοκυριών και τις λειτουργικές δαπάνες των επιχειρήσεων.

Η Εταιρεία δεν έχει περιορισμένη άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία, τη Λευκορωσία και το Ισραήλ και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση στις χώρες αυτές.

Η σύγκρουση Ισραήλ-Γάζας έχει κλιμακωθεί σημαντικά μετά τη μεγάλη επίθεση της Χαμάς στις 7 Οκτωβρίου. Εταιρείες με σημαντικές θυγατρικές, δραστηριότητες, επενδύσεις, συμβατικές ρυθμίσεις ή κοινοπραξίες στην περιοχή του πολέμου ενδέχεται να εκτεθούν σημαντικά. Οι οντότητες που δεν έχουν άμεση έκθεση στο Ισραήλ και τη Λωρίδα της Γάζας είναι πιθανό να επηρεαστούν από τη συνολική οικονομική αβεβαιότητα και τις αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις μεγάλες χρηματοπιστωτικές αγορές που προκύπτουν από τον πόλεμο. Αυτή είναι μια ασταθής περίοδος και κατάσταση, ωστόσο η Εταιρεία δεν εκτίθεται άμεσα. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να λαμβάνει τις κατάλληλες ενέργειες όταν και εάν χρειαστεί.

Η σύγκρουση αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τους κλάδους του τουρισμού και των υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπλέον, η αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών, η ανησυχία στο χρηματιστήριο, οι αυξήσεις των επιτοκίων, οι διαταραχές της εφοδιαστικής αλυσίδας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις λειτουργίες της Εταιρείας Οι έμμεσες επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν αβέβαιες.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει την εμπορική δραστηριότητα και τις σχετικές ταμειακές ροές, στην αξιολόγηση των πραγματικών και δυνητικών χρηματοδοτικών αναγκών, λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις που προσδιορίστηκαν παραπάνω.

Από την ανάλυση που διενεργήθηκε εντοπίστηκαν πρόσθετες ανάγκες ρευστότητας ύψους €400.000 από τον κύριο μέτοχο της, Euroinvestment & Finance Public Limited.

Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να αξιολογεί την ανάγκη για επιπρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η περίοδος διαταραχής παραταθεί.

Οικονομικό έτος

Η Εταιρεία, οι θυγατρικές και η συνδεδεμένη εταιρεία της χρησιμοποιούν την 31 Δεκεμβρίου ως το τέλος του οικονομικού τους έτους.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου, λειτουργικό κίνδυνο, κίνδυνο συμμόρφωσης, νομικό κίνδυνο και άλλους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχουν και τις γενικές δραστηριότητές τους.

Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

(i) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς της ακίνητης/ κτηματικής περιουσίας. Ο κίνδυνος αυτός πηγάζει από τυχόν αρνητικές μεταβολές στις τιμές της αγοραίας αξίας της κτηματικής περιουσίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κίνδυνο τιμής αγοράς λόγω των περιουσιακών στοιχείων που ταξινομούνται στον ισολογισμό ως αποθέματα και έργα υπό εκτέλεση και που αποτελούνται από γη και κτίρια που κατέχονται για ανάπτυξη ή/ και πώληση κατά τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Με σκοπό τη διαχείριση του κινδύνου τιμής αγοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σταθμίζει όλους τους παράγοντες και κινδύνους και διατηρεί μια συντηρητική πολιτική όσον αφορά τις εκτιμήσεις των ακινήτων. Η Διεύθυνση παρακολουθεί επίσης τις διακυμάνσεις στις τιμές των ακινήτων στην ελεύθερη αγορά από ανεξάρτητους επαγγελματίες εγκεκριμένους εκτιμητές.

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτίθενται σε κίνδυνο επιτοκίου αναφορικά με τις τραπεζικές υπεραναλήψεις, το δανεισμό, τις προβλέψεις και τα υπόλοιπά σε συγγενικά μέρη. Ο δανεισμός, οι τραπεζικές υπεραναλήψεις και οι προβλέψεις που εκδόθηκαν σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτουν το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές.

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλόμενων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού κατά την ημερομηνία αναφοράς. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχει σημαντικές συγκεντρώσεις πιστωτικού κινδύνου. Η Εταιρεία παρακολουθεί σε συνεχή βάση τη χρονολογική κατάσταση των εισπρακτέων.

- **Διαχείριση κινδύνων**

Η Διεύθυνση εκτιμά την πιστωτική ποιότητα του πελάτη και του χρηματοπιστωτικού ιδρύματος, λαμβάνοντας υπόψη την ανεξάρτητη πιστοληπτική αξιολόγηση του, την οικονομική του κατάσταση, προηγούμενες εμπειρίες και άλλους παράγοντες. Ξεχωριστά πιστωτικά όρια και πιστωτικοί όροι ορίζονται με βάση την πιστωτική ποιότητα του σύμφωνα με όρια που καθορίζονται από το Διοικητικό Συμβούλιο. Η χρήση των πιστωτικών ορίων παρακολουθείται σε συνεχή βάση.

- **Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων**

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διαθέτει τα ακόλουθα είδη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που υπόκεινται στο μοντέλο της αναμενόμενης πιστωτικής ζημίας:

- Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα
- Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών
- Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(iv) Κίνδυνος Ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ο πιο κάτω πίνακας αναλύει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχετικές κατηγορίες λήξεων, με βάση την εναπομείνουσα περίοδο κατά την ημερομηνία λήξης του συμβολαίου. Τα ποσά που παρουσιάζονται στον πίνακα είναι οι συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές. Υπόλοιπα με λήξη εντός 12 μηνών ισούνται με τις λογιστικές τους αξίες αφού η επίδραση της προεξόφλησης δεν είναι σημαντική. Η πρόνοια για νομικές απαιτήσεις θεωρήθηκε ως χρηματοοικονομική υποχρέωση επειδή η αρχική αγωγή εκδικάστηκε εναντίον της Εταιρείας και η Εταιρεία έχει υποχρέωση να πληρώσει το εν λόγω ποσό.

Συγκρότημα

Στις 30 Ιουνίου 2024	**Σύνολο**	**Μέχρι 1 χρόνο**	**Μέχρι 2 έτη**
	€	**€**	**€**
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	**45.680**	45.680	
Τραπεζικές διευκολύνσεις	**804.276**	804.276	
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	**2.992.030**	77.030	2.915.000
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	**1.251.235**	1.251.235	
Σύνολο	**5.093.221**	**2.178.221**	**2.915.000**

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023	**Σύνολο**	**Μέχρι 1 χρόνο**	**Μέχρι 2 έτη**
	€	**€**	**€**
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές:	13.332	13.332	
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	18.291	18.291	
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.109.512	1.109.512	
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	2.526.397	1.997.092	529.305
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	1.232.536	1.232.536	
Σύνολο	4.900.068	4.370.763	529.305

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(v) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι επιδιώξεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας όταν διαχειρίζονται κεφάλαια είναι η διασφάλιση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα με σκοπό την παροχή αποδόσεων για τους μετόχους και ωφελήματα για άλλα πρόσωπα που έχουν συμφέροντα στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα και να διατηρήσουν την καταλληλότερη κεφαλαιουχική δομή για να μειώσουν το κόστος κεφαλαίου. Η στρατηγική του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρέμεινε η ίδια με το προηγούμενο έτος.

Η κεφαλαιουχική δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελείται από καθαρό δανεισμό (τραπεζικές υπεραναλήψεις και δανεισμό από συγγενικά μέρη όπως αναλύονται στην Σημ. 16 και Σημ. 17) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας όπως αναλύονται στην Σημ. 18).

Με σκοπό να διατηρήσουν ή να μεταβάλουν την κεφαλαιουχική τους δομή, η Εταιρεία και οι θυγατρικές της μπορεί να μεταβάλουν το ποσό των μερισμάτων που πληρώνονται στους μετόχους, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους, να εκδώσουν νέες μετοχές ή να πωλήσουν περιουσιακά στοιχεία για να μειώσουν το δανεισμό τους.

Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί το κεφάλαιο στη βάση της σχέσης του δανεισμού ως προς το σύνολο των απασχολούμενων κεφαλαίων. Η σχέση αυτή υπολογίζεται ως ο καθαρός δανεισμός διαιρούμενος με το συνολικό κεφάλαιο. Ο καθαρός δανεισμός υπολογίζεται ως το σύνολο δανεισμού (περιλαμβανομένου 'βραχυπρόθεσμου και μη βραχυπρόθεσμου δανεισμού' όπως παρουσιάζεται στον ισολογισμό) μείον ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα. Το συνολικό κεφάλαιο υπολογίζεται ως 'ίδια κεφάλαια' όπως παρουσιάζονται στον ισολογισμό, προσθέτοντας τον καθαρό δανεισμό.

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 30 Ιουνίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν ως εξής:

Συγκρότημα

	30 Ιουνίου 2024	31 Δεκεμβρίου 2023
	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 16)	**804.276**	1.109.512
Δανεισμός (Σημ. 17)	**2.992.030**	2.526.397
	3.796.306	3.635.909
Μείον: Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 16)	**(1.699)**	(2.588)
Καθαρός δανεισμός	**3.794.607**	3.633.321
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	**7.472.976**	7.801.624
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	**11.267.583**	11.434.945
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	**33,68%**	31,77%

(vi) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Τα συστήματα της Εταιρείας ελέγχονται, συντηρούνται και αναβαθμίζονται επί συνεχούς βάσεως.

22. ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΑΛΛΩΝ ΚΙΝΔΥΝΩΝ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(vii) Κίνδυνος συμμόρφωσης

Ο κίνδυνος συμμόρφωσης είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, συμπεριλαμβανομένης και απώλειας από πρόστιμα και άλλες ποινές, που απορρέει από τη μη συμμόρφωση με τους νόμους και κανονισμούς της Πολιτείας.

Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται σε μεγάλο βαθμό μέσω της εποπτείας που ασκείται από το Λειτουργό Συμμόρφωσης, αλλά και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζει η Εταιρεία.

(viii) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, διακοπής των λειτουργιών της Εταιρείας ή οποιασδήποτε άλλης αρνητικής κατάστασης που πηγάζει από την πιθανότητα μη εφαρμογής ή παράβασης νομικών συμβάσεων και κατά συνέπεια νομικών αγωγών. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται μέσω των συμβολαίων που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα και η Εταιρεία για να εκτελέσουν τις εργασίες τους.

(ix) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε μεταβολή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα την Εταιρεία. Κατά την διάρκεια του έτους 2023, το γενικότερο λειτουργικό περιβάλλον έχει επηρεαστεί σημαντικά από τον πόλεμο Ουκρανίας – Ρωσίας και τον πληθωρισμό.

(β) Εκτίμηση εύλογων αξίων

Οι εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι περίπου οι ίδιες, όπως και τα ποσά που παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Για την αύξηση της συνέπειας και της συγκρισιμότητας στις επιμετρήσεις εύλογης αξίας και τις συναφείς γνωστοποιήσεις, το ΔΠΧΑ 13 καθορίζει ιεραρχία εύλογης αξίας που κατηγοριοποιεί σε τρία επίπεδα των εισαγόμενων στοιχείων στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

23. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ

Οι λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις αξιολογούνται σε συνεχή βάση και βασίζονται στην ιστορική εμπειρία και σε άλλους παράγοντες, συμπεριλαμβανομένων προσδοκιών σχετικά με μελλοντικά γεγονότα που πιστεύεται ότι είναι λογικά υπό τις περιστάσεις.

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κάνουν υπολογισμούς και παραδοχές σε σχέση με το μέλλον. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Οι υπολογισμοί και οι παραδοχές που πιθανόν να προκαλέσουν ουσιώδεις αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων κατά το επόμενο οικονομικό έτος παρουσιάζονται πιο κάτω:

23. ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΙ ΛΟΓΙΣΤΙΚΟΙ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΚΤΙΜΗΣΕΙΣ (ΣΥΝΕΧΕΙΑ)

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

• *Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών*

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) απαιτεί από τη διοίκηση να εφαρμόζει σημαντική κρίση και να κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές. Οι αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στο χρονικό πλαίσιο της αναγνώρισης και στο ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι υπολογισμοί της Εταιρείας είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους.

• *Καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ακολουθούν τις πρόνοιες του ΔΛΠ 2 για να αποφασίσουν πότε τα αποθέματα χρήζουν αναγνώρισης στο ιστορικό κόστος κτήσης ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία. Όταν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι χαμηλότερη από το κόστος κτήσης η διαφορά αναγνωρίζεται ως ζημιά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχο ανεξάρτητο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Η οικονομική κατάσταση στην Κύπρο και ο μικρός αριθμός αγοραπωλησιών, καθιστά την πρόβλεψη των μελλοντικών εξελίξεων στην αγορά ακινήτων εξαιρετικά δύσκολη.

Για τις εκτιμήσεις του στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλόλητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας

(ii) Σημαντικές εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών πολιτικών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

• *Εύλογη αξία ακινήτων για επένδυση που κατέχονται από την συνδεδεμένη εταιρεία*

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλόλητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας.

(iii) Κρίσεις

• *Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα*

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται στη Σημείωση 3.

24. ΓΕΓΟΝΟΤΑ ΜΕΤΑΓΕΝΕΣΤΕΡΑ ΤΟΥ ΙΣΟΛΟΓΙΣΜΟΥ

Στις 6 Σεπτεμβρίου εκδόθηκε η απόφαση του Εφετείου, στις εφέσεις που καταχώρησαν η Εταιρεία και δύο άλλοι, στην απόφαση του Επαρχιακού Δικαστηρίου Λευκωσίας ημερ. 26/02/2018, στην Αγωγή ΤΚ (πρώην ΛΤ) εναντίον της Εταιρείας, με την οποία εκδόθηκε απόφαση προς όφελος της Ενάγουσας και εναντίον της Εταιρείας και δύο άλλων διαδίκων στην εν λόγω αγωγή για το ποσόν των €750.000 πλέον νόμιμο τόκο. Το Εφετείο απόρριψε και τις δύο εφέσεις κατά της πρωτόδικης απόφασης. Η Εταιρεία αναμένει τις επόμενες ενέργειες της ενάγουσας ΤΚ (πρώην ΛΤ) για να καθορίσει τον χειρισμό του θέματος.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.