

Demetra Holdings Plc

**Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
και του Συγκροτήματος
στις 31 Δεκεμβρίου 2023**

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	2 - 9
Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης	10 - 19
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων	20
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	21 - 28
<i>Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις:</i>	
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	29
Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	30
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	31
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	32
Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας	33
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας	34
Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας	35
Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας	36
Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος	37 - 104
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	105

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Γεώργιος Κουρρής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος από 26 Ιουλίου 2023, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος μέχρι 26 Ιουλίου 2023)
Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος μέχρι 26 Ιουλίου 2023)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Δημήτριος Φιλιππίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Αλέξης Βαφεάδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος μέχρι 28 Φεβρουαρίου 2023)
Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης	(Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

Λεωφόρος Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος
2112, Αγλαντζιά, Λευκωσία
Κύπρος

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ

ΤΡΑΠΕΖΙΤΕΣ

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ
Όμιλος Eurobank
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ
Τράπεζα Πειραιώς
Emirates NBD

ΕΛΕΓΚΤΕΣ

Grant Thornton (Cyprus) Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Αγίου Νικολάου 41-49
Nimeli Court, Block C
Τ.Θ. 23907
1687 Λευκωσία, Κύπρος

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc (η "Εταιρεία") υποβάλλει στα μέλη την Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισής του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των εξαρτημένων της ("το Συγκρότημα") και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

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

Το Συγκρότημα

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €86,23 εκατομμυρίων (43,12 σεντ ανά μετοχή), σε σχέση με κέρδος ύψους €8,61 εκατομμυρίων (4,30 σεντ ανά μετοχή) το 2022. Το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος του μεριδίου κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €77,95 εκατομμυρίων και από το κέρδος που κατέγραψαν οι μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ύψους €8,50 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 139,53 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2022 σε 183,86 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2023¹, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 31,8%.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €8,50 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €2,56 εκατομμυρίων το 2022. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από μερίσματα αυξήθηκαν κατά 16,3% και ανήλθαν στις €872 χιλιάδες σε σχέση με €749 χιλιάδες το 2022. Τα έσοδα από τόκους παρέμειναν περίπου στα περσινά επίπεδα και ανήλθαν στις €214 χιλιάδες (2022: €218 χιλιάδες).

Επίσης, κατά τη διάρκεια του έτους 2023, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €77,95 εκατομμυρίων (2022: €4,49 εκατομμύρια).

Ο τομέας των ακινήτων του Συγκροτήματος κατέγραψε καθαρό κέρδος ύψους €1,51 εκατομμυρίων σε σχέση με καθαρό κέρδος ύψους €310 χιλιάδων το 2022. Το καθαρό κέρδος του έτους προκύπτει από καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €990 χιλιάδων (2022: €968 χιλιάδες) και από κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων ύψους €520 χιλιάδων (2022: ζημιά €659 χιλιάδες).

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν μικρή αύξηση της τάξης του 2,65% και ανήλθαν στα €1,60 εκατομμύρια σε σχέση με €1,56 εκατομμύρια το 2022. Τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 58,4% και ανήλθαν σε €499 χιλιάδες σε σχέση με €315 χιλιάδες το 2022. Η αύξηση οφείλεται στη σημαντική αύξηση των επιτοκίων το 2023 που ξεκίνησε σταδιακά από το δεύτερο εξάμηνο του 2022.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα και στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €77 χιλιάδων (2022: €104 χιλιάδες).

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €588 χιλιάδων (2022: κέρδος €54 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη (2022: αντιστροφή πρόβλεψης) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

¹ Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή είναι η αξία των περιουσιακών στοιχείων μείον την αξία των υποχρεώσεων ανά μετοχή. Υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2023: €367.718.178, 31 Δεκεμβρίου 2022: €279.053.423), όπως παρουσιάζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές). Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή βοηθά έναν επενδυτή να υπολογίσει εάν η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας είναι υπερτιμημένη ή υποτιμημένη.

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

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

Η Εταιρεία

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €85,29 εκατομμυρίων, σε σχέση με κέρδος ύψους €8,85 εκατομμυρίων το 2022. Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, το κέρδος προκύπτει κατά κύριο λόγο από τη συμπερίληψη στα αποτελέσματα της Εταιρείας του μεριδίου κέρδους που της αναλογεί από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €77,95 εκατομμυρίων και από το κέρδος που κατέγραψαν οι μετοχικοί τίτλοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου ύψους €8,50 εκατομμυρίων. Ως εκ τούτου, η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 139,49 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2022 σε 183,33 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2023³, σημειώνοντας αύξηση της τάξης του 31,4%.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατέγραψαν κέρδος ύψους €8,44 εκατομμυρίων (2022: €2,50 εκατομμύρια). Το κέρδος προκύπτει από τις συμμετοχές της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους οι οποίοι κατέγραψαν κέρδος ύψους €8,50 εκατομμυρίων (2022: €2,56 εκατομμύρια) μετά την αφαίρεση ζημιάς ύψους €60 χιλιάδων (2022: €58 χιλιάδες) που προκύπτει από αλλαγές στην εύλογη αξία των εισηπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα έσοδα της Εταιρείας από μερίσματα αυξήθηκαν κατά 7,5% και ανήλθαν σε €1,39 εκατομμύρια σε σχέση με €1,29 εκατομμύρια το 2022. Τα έσοδα από τόκους παρέμειναν περίπου στα περσινά επίπεδα και ανήλθαν στις €213 χιλιάδες (2022: €213 χιλιάδες) ενώ τα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους κατέγραψαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν στις €353 χιλιάδες (2022: €35 χιλιάδες). Η αύξηση στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους οφείλεται στη σημαντική αύξηση των επιτοκίων καθότι τα επιτόκια των σχετικών εισηπρακτέων είναι κυμαινόμενα, σε αντίθεση με τα έσοδα από τόκους που αφορούν εισηπρακτέα για τα οποία τα επιτόκια είναι σταθερά.

Επίσης, κατά τη διάρκεια του έτους 2023, αναγνωρίστηκε, ως αποτέλεσμα της λογιστικοποίησης της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το μερίδιο κέρδους που αναλογεί στην Εταιρεία από τη συμμετοχή της στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €77,95 εκατομμυρίων (2022: €4,49 εκατομμύρια).

Ο τομέας των ακινήτων της Εταιρείας κατέγραψε καθαρή ζημιά ύψους €15 χιλιάδων σε σχέση με κέρδος ύψους €17 χιλιάδων το 2022. Η καθαρή ζημιά του έτους προκύπτει από καθαρά έσοδα από ενοίκια ύψους €77 χιλιάδων (2022: €58 χιλιάδες) και από ζημιά από επανεκτίμηση ακινήτων ύψους €91 χιλιάδων (2022: €41 χιλιάδες).

Τα λειτουργικά έξοδα παρέμειναν περίπου στα ίδια περσινά επίπεδα και ανήλθαν στα €1,30 εκατομμύρια (2022: €1,30 εκατομμύρια). Αντίθετα, τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 56,9% και ανήλθαν σε €501 χιλιάδες σε σχέση με €319 χιλιάδες το 2022. Η αύξηση οφείλεται στη σημαντική αύξηση των επιτοκίων το 2023 που ξεκίνησε σταδιακά από το δεύτερο εξάμηνο του 2022.

Η απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €1,23 εκατομμυρίων (2022: €367 χιλιάδες) προκύπτει λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών.

Στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα τραπεζικά υπόλοιπα και στα εισηπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €77 χιλιάδων (2022: €104 χιλιάδες).

Τέλος, στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε ζημιά ύψους €588 χιλιάδων (2022: κέρδος €54 χιλιάδες) που προήλθε από πρόβλεψη (2022: αντιστροφή πρόβλεψης) για το μερίδιο της ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες.

³ Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2023: €366.669.025, 31 Δεκεμβρίου 2022: €278.989.352, όπως παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τα περιουσιακά στοιχεία⁴ του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονταν σε €378,89 εκατομμύρια και €377,36 εκατομμύρια αντίστοιχα (2022: €289,53 εκατομμύρια και €289,12 εκατομμύρια αντίστοιχα).

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς: α) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, β) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων και γ) συμμετοχές σε άλλα έργα. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 85,3% (2022: 80,8%), ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων σε ποσοστό 11,4% (2022: 15,0%) και συμμετοχές σε άλλα έργα σε ποσοστό 3,3% (2022: 4,2%).

Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2022: €μηδέν).

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

Οι κυριότεροι κίνδυνοι για την Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι ο κίνδυνος τιμής αγοράς, ο κίνδυνος επιτοκίου, ο πιστωτικός κίνδυνος, ο κίνδυνος ρευστότητας, ο συναλλαγματικός κίνδυνος, ο λειτουργικός κίνδυνος, ο κίνδυνος συμμόρφωσης, ο κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, ο κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου και ο νομικός κίνδυνος. Επιπρόσθετα, οι επιπτώσεις του Ρωσοουκρανικού πολέμου και της κρίσης στη Μέση Ανατολή στην παγκόσμια οικονομία, θα μπορούσαν να επηρεάσουν αρνητικά τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, όπως αναφέρεται και στις πιο κάτω παραγράφους. Οι κίνδυνοι αυτοί και η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείρισή τους εξηγούνται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Δεν υπήρξαν αλλαγές στη δομή και στις κύριες δραστηριότητες και τη φύση εργασιών του Συγκροτήματος κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

⁴ Ένα περιουσιακό στοιχείο είναι ένας πόρος με οικονομική αξία που κατέχει ή ελέγχει μια εταιρεία με την προσδοκία ότι θα παρέχει μελλοντικό όφελος. Τα περιουσιακά στοιχεία αναφέρονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης μιας εταιρείας και αγοράζονται ή δημιουργούνται για να αυξήσουν την αξία μιας επιχείρησης ή να ωφελήσουν τις δραστηριότητες της εταιρείας. Ένα περιουσιακό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί ως κάτι που, στο μέλλον, μπορεί να δημιουργήσει ταμειακές ροές, να μειώσει τα έξοδα ή να βελτιώσει τις πωλήσεις, ανεξάρτητα από το αν είναι κατασκευαστικός εξοπλισμός ή δίπλωμα ευρεσιτεχνίας.

Γεωπολιτικοί κίνδυνοι

Οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι που υπάρχουν αυτή τη στιγμή είναι σημαντικά αυξημένοι. Ο πόλεμος που εξακολουθεί να μαινεται από τον Φεβρουάριο του 2022 μεταξύ Ρωσίας και Ουκρανίας καθώς και η πρόσφατη κρίση στη Μέση Ανατολή μεταξύ Ισραήλ και Χαμάς έχουν αυξήσει σε σημαντικό βαθμό την αβεβαιότητα και φαίνεται να έχουν αλλάξει σημαντικές ισορροπίες που υπήρχαν τα προηγούμενα χρόνια τόσο στην Ευρώπη όσο και στη Μέση Ανατολή. Οι επιθέσεις κατά της θαλάσσιας ναυσιπλοΐας στην Ερυθρά Θάλασσα από τους Χούτι στην Υεμένη, αλλά και πιθανή εμπλοκή του Ιράν στον πόλεμο μεταξύ του Ισραήλ και της Χαμάς, με κίνδυνο ανάφλεξης μια ευρύτερης πολεμικής σύρραξης, συνθέτουν ένα σκηνικό μεγάλης αβεβαιότητας. Οι γεωπολιτικοί κίνδυνοι αυξάνουν τα επενδυτικά ρίσκα και προσδίδουν ένα χαρακτήρα περισσότερο βραχυπρόθεσμου, παρά μακροπρόθεσμου σχεδιασμού. Ανάλογα με τις γεωπολιτικές εξελίξεις, ενδέχεται να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες και στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το 2024 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί στο παρόν στάδιο, καθώς θα καθοριστεί σε μεγάλο βαθμό από την έκβαση και τη διάρκεια των συγκρούσεων.

Οικονομικό Περιβάλλον

Το υφιστάμενο οικονομικό περιβάλλον επηρεάζεται σημαντικά από την επίδραση των συγκρούσεων και των γεωπολιτικών εξελίξεων που αναφέρονται πιο πάνω.

Οι επιπτώσεις από τον πόλεμο στην Ουκρανία και από την κρίση στη Μέση Ανατολή έχουν επιβραδύνει σημαντικά την ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας. Παρόλο που ο ρυθμός ανάπτυξης της παγκόσμιας οικονομίας ήταν ισχυρότερος του αναμενόμενου το 2023, ως αποτέλεσμα της ισχυρής αγοράς εργασίας και της ενίσχυσης του τομέα των υπηρεσιών, αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2024. Χαρακτηριστικά, σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ-OECD, Νοέμβριος 2023), ο ρυθμός ανάπτυξης το 2023 εκτιμάται γύρω στο 2,9% και αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 2,7% το 2024, σημαντικά χαμηλότερα από τον ιστορικό μέσο όρο (3,8%) της περιόδου 2000-2019. Στη ζώνη του Ευρώ, σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η πραγματική ανάπτυξη υπολογίζεται στο 0,5% το 2023 και στο 0,8% το 2024, σε σχέση με 5,3% που ήταν το 2021 και 3,6% το 2022.

Ο πληθωρισμός στις ΗΠΑ και στην Ευρωζώνη φαίνεται να έχει επιβραδυνθεί σημαντικά κατά το 2023, μετά την υπέρμετρη αύξηση που ξεκίνησε από το τρίτο τρίμηνο του 2021 και συνεχίστηκε καθ' όλη τη διάρκεια του 2022. Στη ζώνη του Ευρώ, ο πληθωρισμός, βάσει του εναρμονισμένου δείκτη τιμών καταναλωτή, προβλέπεται να μειωθεί από 5,4% το 2023, σε 2,7% το 2024 και σε 2,2% το 2025, σε σχέση με 8,4% το 2022.

Στην Κύπρο, παρά τις επιπτώσεις των εντάσεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, η οικονομική δραστηριότητα παρέμεινε ανθεκτική μέχρι στιγμής, με τον πραγματικό ρυθμό ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για το τέταρτο τρίμηνο του 2023 να εκτιμάται στο 2,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022, και στο 2,2% μετά τη διόρθωση του ΑΕΠ ως προς τις εποχικές διακυμάνσεις, σύμφωνα με ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών. Ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για ολόκληρο το 2023 εκτιμάται γύρω στο 2,5%, αρκετά πιο πάνω από τους μέσους όρους της Ευρωζώνης, και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,9% το 2024, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Όσον αφορά τον πληθωρισμό στην Κύπρο, έχει υποχωρήσει στο 3,9% το 2023 και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,5% το 2024, σε σχέση με 8,1% που ήταν το 2022. Η σχέση χρέους με ΑΕΠ έχει μειωθεί σημαντικά από 85,6% το 2022 σε 77,4% το 2023 και αναμένεται να μειωθεί περαιτέρω στο 72,5% το 2024.

Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Οι χρηματαγορές, ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων, ο τραπεζικός τομέας και η τουριστική βιομηχανία, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Οι δυσμενείς οικονομικές εξελίξεις των προηγούμενων χρόνων στην Κύπρο επηρέασαν όλους τους τομείς της οικονομίας. Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω της στρατιωτικής διένεξης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας και της κρίσης στη Μέση Ανατολή, δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω της μεγάλης αβεβαιότητας που επικρατεί ως προς τη διάρκεια και την εξέλιξη των συγκρούσεων. Οι επιπτώσεις των συγκρούσεων στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος στο μέλλον. Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο, κάτω από τις συγκεκριμένες συνθήκες, δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος 2024, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία του Κυπριακού Χρηματιστηρίου, την πορεία των κτηματαγορών στις χώρες στις οποίες το Συγκρότημα έχει ακίνητα, καθώς επίσης και την πορεία του τραπεζικού τομέα ο οποίος επηρεάζει τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος λόγω της συμμετοχής του στην Ελληνική Τράπεζα. Η εξέλιξη και η διάρκεια των συγκρούσεων θα παίξει επίσης καθοριστικό ρόλο. Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

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

Δραστηριότητες στον Τομέα Έρευνας και Ανάπτυξης

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

Υποκαταστήματα

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε διατηρούν οποιαδήποτε υποκαταστήματα.

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων

Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος. Τα χρηματοπιστωτικά μέσα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εξηγούνται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων.

Μετοχικό κεφάλαιο

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

Στις 26 Ιουλίου 2023, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών. Επίσης, δεν υπήρχαν μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης ή προγράμματα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο για τους διευθυντές και υπαλλήλους του Συγκροτήματος.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

Στις 28 Φεβρουαρίου 2023, ο κ. Αλέξης Βαφεάδης υπέβαλε την παραίτησή του από μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου, λόγω του διορισμού του στο Υπουργικό Συμβούλιο. Κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση που έλαβε χώρα στις 26 Ιουλίου 2023, ο κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Αντής Σκορδής δε διεκδίκησε επανεκλογή. Στη θέση του Προέδρου του Διοικητικού Συμβουλίου εξελέγη ο κ. Γεώργιος Κουρρής, ο οποίος είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου από τον Ιούνιο του 2019.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)

Κατά την επερχόμενη Ετήσια Γενική Συνέλευση, σύμφωνα με τα Άρθρα 103 και 104 του Καταστατικού της Εταιρείας, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου θα αποχωρήσουν από το αξίωμά τους και θα έχουν δικαίωμα να υποβάλουν υποψηφιότητα για επανεκλογή.

Πέραν των πιο πάνω, δεν υπήρξαν άλλες σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου. Η αμοιβή των μη εκτελεστικών μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για την τρέχουσα χρήση παρέμεινε στις €3.500 ετησίως με απόφαση της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης ημερομηνίας 26 Ιουλίου 2023. Πέραν του πιο πάνω ποσού, ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου θα λαμβάνει επιπλέον αμοιβή ύψους €3.077 μηνιαίως και ο κάθε Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου επιπλέον αμοιβή ύψους €1.538 μηνιαίως. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε επιπρόσθετη αμοιβή για τους μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους προς €150 έκαστος ανά συνεδρία των επιτροπών στην οποία παρίστανται και €250 για κάθε ημέρα που βρίσκονται σε αποστολή της Εταιρείας εκτός Κύπρου.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, οι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι εισέπραξαν το συνολικό ποσό των €28.775 (2022: €33.392) ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2023, πληρώθηκε συνολικό ποσό ύψους €113.200 (2022: €91.212) ως επιπλέον αμοιβή στον Πρόεδρο και στους 2 Αντιπροέδρους του Διοικητικού Συμβουλίου (από 1 Ιανουαρίου 2022 μέχρι 30 Νοεμβρίου 2022 και από 26 Ιουλίου 2023 μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2023: 1 Αντιπρόεδρος). Ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2023 μεικτές μισθολογικές απολαβές, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €139.180 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €46.817), μπόνους ύψους €45.000 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €μηδέν) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €16.270 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €5.342).

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2023 πληρώθηκε ποσό ύψους €4.367 (2022: €3.913) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

Τα συμφέροντα των Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης.

Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα

Οι συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα περιγράφονται στη Σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά τη λήξη της χρήσης

Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης που έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται στη Σημείωση 39 των οικονομικών καταστάσεων.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης

Η Εταιρεία δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, του διοικητικού συμβουλίου και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Εταιρεία, ως εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ, όπως έχει τροποποιηθεί με την 5^η Έκδοση (Αναθεωρημένη), και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα. Στις εξαρτημένες εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών στην ιθύνουσα εταιρεία. Η Έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου περί Εταιρικής Διακυβέρνησης παρατίθεται αμέσως μετά την παρούσα Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης και είναι επίσης διαθέσιμη στα γραφεία της Εταιρείας που βρίσκονται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5ος όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος και στις ιστοσελίδες της Εταιρείας και του ΧΑΚ.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

Τα συστήματα εσωτερικού ελέγχου και διαχείρισης κινδύνων που εφαρμόζονται από τις εταιρείες του Συγκροτήματος διασφαλίζουν την ομαλή τους λειτουργία και την τήρηση των εσωτερικών κανονισμών και διαδικασιών.

Η Εταιρεία, μέσω του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, υπό την εποπτεία της Επιτροπής Ελέγχου και του Διοικητικού Συμβουλίου και με τη συμβολή της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων, έχει εφαρμόσει αποτελεσματικές διαδικασίες σύνταξης και ετοιμασίας των οικονομικών της καταστάσεων και της περιοδικής πληροφόρησης, όπως προνοείται από τους Νόμους και Κανονισμούς σε σχέση με τις εισηγμένες εταιρείες. Τα κύρια χαρακτηριστικά των διαδικασιών αυτών, πρόσθετα με όσα αναφέρονται πιο πάνω, έχουν ως εξής:

- Οι Οικονομικές Καταστάσεις των εταιρειών του Συγκροτήματος καθώς και οι Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις ετοιμάζονται με ευθύνη του Οικονομικού Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι περιοδικές ανακοινώσεις της Εταιρείας καθώς και οι συναφείς επεξηγηματικές καταστάσεις καταρτίζονται από τον Οικονομικό Διευθυντή και τυγχάνουν θεώρησης από την Επιτροπή Ελέγχου.
- Οι Οικονομικές Καταστάσεις και οι περιοδικές ανακοινώσεις εγκρίνονται από το Διοικητικό Συμβούλιο πριν τη δημοσίευσή τους.

Οι μέτοχοι που κατείχαν, άμεσα ή έμμεσα, σημαντική συμμετοχή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας αναφέρονται στη συνέχεια της παρούσας Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης. Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας είναι διαιρεμένο σε συνήθεις μετοχές με ίδια και ίσα δικαιώματα. Δεν υπάρχουν εκδομένες μετοχές με ειδικά δικαιώματα ελέγχου ή ψήφου ή περιορισμοί στη μεταβίβαση τίτλων. Οποιαδήποτε τροποποίηση ή προσθήκη στο Καταστατικό της Εταιρείας είναι έγκυρη με ειδικό ψήφισμα της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Οι κανονισμοί που διέπουν τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και τον διορισμό και αντικατάσταση των μελών του παρουσιάζονται στο Μέρος Β.1. της Ετήσιας Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης. Η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των διοικητικών, διαχειριστικών και εποπτικών οργάνων της Εταιρείας παρουσιάζονται επίσης στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Αναγνωρίζονται τα οφέλη από την πολυμορφία στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Διοικητικό Συμβούλιο θα πρέπει να αποτελείται από μέλη με υψηλή ακαδημαϊκή κατάρτιση και επιτυχημένο επαγγελματικό ιστορικό συνεκτιμώντας ότι η πείρα αποτελεί σημαντικό στοιχείο της αντίληψης και της ευθυκρισίας. Συνυπάρχει η ανάγκη πολυμορφίας στην κατάρτιση και στην ειδικότητα των διοικητικών συμβούλων που να καλύπτει καλύτερα τις απαιτήσεις των τομέων δραστηριότητας της Εταιρείας. Στην προσμέτρηση των κριτηρίων αυτών δεν θα πρέπει να γίνεται διάκριση μεταξύ των φύλων.

Η πολιτική πολυμορφίας εφαρμόζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο κατά τον διορισμό διοικητικών συμβούλων ύστερα από εισηγήσεις της Επιτροπής Διορισμών. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η τελική απόφαση επιλογής λαμβάνεται από το Διοικητικό Συμβούλιο και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας κατά την υπό επισκόπηση περίοδο κρίνεται συμβατή με την αναφερόμενη πολιτική και παρουσιάζεται στην Έκθεση περί Εταιρικής Διακυβέρνησης.

Demetra Holdings Plc

Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης (συνέχεια)

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατείχαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 8 Απριλίου 2024 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άμεσα ή έμμεσα, είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2023	8 Απριλίου 2024
	%	%
Γεώργιος Κουρρής	0,000	0,000
Δημήτριος Φιλιππίδης	0,000	0,000
Βαρνάβας Ειρήναρχος (Σημ.)	15,424	15,424
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	0,000	0,000
Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης	0,000	0,000

Σημ.: Η έμμεση συμμετοχή του κ. Βαρνάβα Ειρήναρχου που ανέρχεται στο 15,424% προκύπτει από τη συμμετοχή του στην εταιρεία Logicom Services Limited η οποία κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 το 29,92% (8 Απριλίου 2024: 29,92%) του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κυριότεροι μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 8 Απριλίου 2024, οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας, με τα ακόλουθα ποσοστά συμμετοχής:

	31 Δεκεμβρίου 2023	8 Απριλίου 2024
	%	%
Logicom Services Limited	29,92	29,92

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου



Γεώργιος Κουρρής
Πρόεδρος

Λευκωσία, 15 Απριλίου 2024

ΜΕΡΟΣ Α

Η Demetra Holdings Plc δίνει ιδιαίτερη σημασία στην εφαρμογή πολιτικής, πρακτικών και διαδικασιών σωστής εταιρικής διακυβέρνησης. Εταιρική διακυβέρνηση είναι το σύνολο των διαδικασιών και συστημάτων που ακολουθούνται για την ορθή διεύθυνση και διοίκηση ενός οργανισμού. Η εταιρική διακυβέρνηση διέπει τη σχέση μεταξύ των μετόχων, των διοικητικών συμβούλων και της διευθυντικής ομάδας μιας εταιρείας.

Η Demetra Holdings Plc, ως εταιρεία εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ), υιοθετεί τις αρχές του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ο «Κώδικας» ή «ΚΕΔ») που καταρτίστηκε από το ΧΑΚ και εφαρμόζει πλήρως τις διατάξεις του Κώδικα.

ΜΕΡΟΣ Β

Κατά το έτος 2023, η Εταιρεία έχει τηρήσει όλες τις διατάξεις του Κώδικα. Στις θυγατρικές εταιρείες ο Κώδικας εφαρμόζεται μέσω κεντρικών υποεπιτροπών της ιθύνουσας εταιρείας.

Β.1. Διοικητικό Συμβούλιο και ισορροπία στη σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου

Το Διοικητικό Συμβούλιο (“ΔΣ”) στις 31 Δεκεμβρίου 2023 απαρτιζόταν από τον Πρόεδρο, και τέσσερις Διοικητικούς Συμβούλους. Από τους συνολικά πέντε Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας οι τρεις θεωρούνται ανεξάρτητοι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα. Κατά τη διάρκεια του 2023, συνολικά έξι Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικοί και ένας είναι εκτελεστικός. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του 2023 ήταν:

Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής	(Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος μέχρι 26 Ιουλίου 2023 - Ανεξάρτητος)
Γεώργιος Κουρρής	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος μέχρι 26 Ιουλίου 2023 και Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος από 26 Ιουλίου 2023 - Ανεξάρτητος)
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος και Γραμματέας - Ανεξάρτητος ¹)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος ²)
Δημήτριος Φιλιππίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος)
Αλέξης Βαφεάδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος μέχρι 28 Φεβρουαρίου 2023 - Ανεξάρτητος)
Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης	(Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής - Μη Ανεξάρτητος)

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει διορίσει τον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Ανώτερο Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο και έχει γίνει η σχετική ανακοίνωση στο ΧΑΚ. Ο Ανώτερος Μη Εκτελεστικός Ανεξάρτητος Διοικητικός Σύμβουλος είναι διαθέσιμος να ακούει τις ανησυχίες των μετόχων, των οποίων το πρόβλημά δεν έχει λυθεί διά μέσου των κανονικών καναλιών επικοινωνίας.

1. Με βάση την πρόνοια Α.2.3 του Κώδικα, ο Δρ Νέαρχος Ιωάννου δεν θεωρείται ανεξάρτητος, αφού υπήρξε Διευθύνων Σύμβουλος της Εταιρείας τα έτη 2020-2022. Ο Δρ Νέαρχος Ιωάννου έχει επιπλέον συμπληρώσει πέραν των εννέα ετών υπηρεσίας στο Διοικητικό Συμβούλιο και σύμφωνα με τη διάταξη Α.2.3.(η) του Κώδικα θα έπρεπε έκτοτε να θεωρείται μη Ανεξάρτητος. Το Διοικητικό Συμβούλιο ωστόσο έχει την άποψη ότι η προσωπικότητά του και η επιστημονική του γνώση καθώς η επαγγελματική του πείρα και ιστορία αφενός και η αποδεδειγμένη αντικειμενικότητα και αμεροληψία στην άσκηση των καθηκόντων του ως διοικητικού συμβούλου της Εταιρείας αφετέρου, καθώς επίσης και η απουσία διασύνδεσης συμφερόντων με τη Διεύθυνση ή τους Κύριους Μετόχους και οποιοδήποτε άμεσου ή έμμεσου συγκρουόμενου συμφέροντός του με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, αποτελούν βεβαιωτικά και εχέγγυα μη επηρεασμού της ανεξαρτησίας του. Για τους λόγους αυτούς τον κατατάσσει στους Ανεξαρτήτους διοικητικούς συμβούλους.
2. Με βάση την πρόνοια Α.2.3. του Κώδικα, ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος ως Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος και Διευθύνων Σύμβουλος της Logicom Public Ltd, η οποία κατέχει άμεσα και έμμεσα (διά μέσω της θυγατρικής της - Logicom Services Ltd) το 29,92% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, θεωρείται μη ανεξάρτητος.

Χρέη Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή της Εταιρείας εκτελεί ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης. Ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης κατέχει θέση στο ΔΣ της Εταιρείας. Το ΔΣ έχει εκχωρήσει τις ακόλουθες εξουσίες του στον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή:

- Τη διαχείριση των καθημερινών, συνήθων εργασιών της Εταιρείας.
- Την υλοποίηση των αποφάσεων του ΔΣ.
- Την οργάνωση των εργασιών της Εταιρείας για επίτευξη των στόχων που θέτει το ΔΣ.

Το ΔΣ της Εταιρείας συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Κατά το 2023, το ΔΣ συνεδρίασε 18 φορές. Το ΔΣ έχει επίσημο πρόγραμμα θεμάτων, αποφάσεις επί των οποίων μπορούν να λαμβάνονται μόνο από αυτό. Διάφορα θέματα δύναται να παραπεμφθούν σε ειδικές επιτροπές του ΔΣ, οι οποίες υποβάλλουν τις εισηγήσεις τους στο ΔΣ για τη λήψη σχετικών αποφάσεων.

Ο Γραμματέας της Εταιρείας έχει την ευθύνη να παρέχει έγκαιρη, έγκυρη και ολοκληρωμένη πληροφόρηση στο ΔΣ και ο Πρόεδρος του ΔΣ έχει την ευθύνη να διασφαλίζει ότι όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου είναι κατάλληλα ενημερωμένα για τα θέματα που εγείρονται στις εκάστοτε συνεδριάσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι έχουν πρόσβαση στις συμβουλές και στις υπηρεσίες του Γραμματέα της Εταιρείας, ο οποίος έχει ευθύνη να διασφαλίζει ότι οι διαδικασίες του ΔΣ ακολουθούνται και ότι υπάρχει συμμόρφωση με τους ισχύοντες κανονισμούς.

Αναφορικά με την αρχή Α.2.6 του ΚΕΔ υπάρχει σαφής διαχωρισμός των θέσεων του Προέδρου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή. Διευκρινίζεται ότι ο Πρόεδρος της Εταιρείας κ. Γεώργιος Κουρρής δεν είναι εκτελεστικός. Καθήκοντα Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή εκτελεί ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης.

Δεν υπάρχει ιδιαίτερο πρόγραμμα επιμόρφωσης των Διοικητικών Συμβούλων αναφορικά με τις νομοθεσίες για το Χρηματιστήριο και τις Εταιρείες. Γίνεται ωστόσο ενημέρωση τόσο για τις βασικές πρόνοιες που διέπουν την ιδιότητα και τη λειτουργία των διοικητικών συμβούλων δημοσίων εταιρειών όσο και για τις από καιρού σε καιρό σχετικές τροποποιήσεις.

Όλοι οι Διοικητικοί Σύμβουλοι εκτελούν με ανεξάρτητη και αμερόληπτη κρίση τα καθήκοντά τους και λαμβάνουν, εάν κρίνουν ότι υπάρχει ανάγκη, ανεξάρτητες επαγγελματικές συμβουλές με έξοδα της Εταιρείας.

Το ΔΣ λειτουργεί με βάση την αρχή της συλλογικής ευθύνης και καμία κατηγορία μελών του δεν διαφοροποιείται ως προς την ευθύνη από κάποια άλλη.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι καταβάλλουν κάθε προσπάθεια για να αφιερώνουν τον απαραίτητο χρόνο και την απαραίτητη προσοχή στην εκτέλεση των καθηκόντων τους και προσπαθούν να περιορίζουν τον αριθμό των συμμετοχών τους σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών, σε τέτοιο βαθμό που να τους επιτρέπει την άσκηση των καθηκόντων τους με την απαραίτητη επίδοση. Από τους πέντε Διοικητικούς Συμβούλους, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος συμμετέχουν σε διοικητικά συμβούλια άλλων δημοσίων εταιρειών ως εξής: ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου στην εταιρεία Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd και ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος στην εταιρεία Logicom Public Limited.

Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι υπόκεινται σε εκλογή από τους μετόχους στην πρώτη Ετήσια Γενική Συνέλευση Μετόχων που ακολουθεί τον διορισμό τους. Σύμφωνα με τα Άρθρα 103 και 104 του αναθεωρημένου Καταστατικού της Εταιρείας, σε κάθε Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μελών, όλα τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αποχωρούν από το αξίωμά τους και έχουν δικαίωμα να υποβάλουν υποψηφιότητα για επανεκλογή. Τα ονόματα των Διοικητικών Συμβούλων που υποβάλλονται για διορισμό ή επανεκλογή συνοδεύονται από πλήρη βιογραφικά σημειώματα.

Στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων στις 26 Ιουλίου 2023, σύμφωνα με τις πρόνοιες του καταστατικού της Εταιρείας, υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγηκαν οι κ.κ. Γεώργιος Κουρρής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης. Ο κ. Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής δεν υπέβαλε υποψηφιότητα. Το ΔΣ αποτελούν οι κκ. Γεώργιος Κουρρής, Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης.

Το μέγεθος και η σύνθεση του Διοικητικού Συμβουλίου επιτρέπει την αποτελεσματική άσκηση των αρμοδιοτήτων του, αντικατοπτρίζει εύλογα τη δραστηριότητα και το ιδιοκτησιακό καθεστώς της Εταιρείας και επιτρέπει τη δίκαιη και ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων της. Το ΔΣ είναι επαρκώς διαφοροποιημένο και η σύνθεση του κρίνεται συμβατή με την αρχή Α.1.12 του ΚΕΔ.

B.2. Βιογραφικά σημειώματα Διοικητικών Συμβούλων

Γεώργιος Κουρρής: Ο κ. Γεώργιος Κουρρής κατέχει πτυχίο Bachelor of Science in Computer Science and Accounting από το University of Manchester. Εργάστηκε στη Peat, Marwick, Mitchell & Co στο Λονδίνο και έγινε μέλος του Institute of Chartered Accountants in England and Wales το 1983. Από το 1983 εργάστηκε στην Κύπρο στη Whinney, Murray & Co και από το 1989 στην Ernst & Young. Από το 1987 έγινε συνεταιίρος με ειδικότητα στο τραπεζικό και χρηματοδοτικό τομέα. Το 1999 εξελέγη Διευθύνων Συνεταιίρος της Ernst & Young Κύπρου, θέση την οποία κατείχε μέχρι το 2012 που αποχώρησε από την Ernst & Young. Είναι μέλος των διοικητικών συμβουλίων οικογενειακών εταιρειών, συμπεριλαμβανομένης ασφαλιστικής εταιρείας γενικού κλάδου. Υπηρέτησε για έντεκα χρόνια ως εκλεγμένο μέλος στο Συμβούλιο του Institute of Chartered Accountants in England and Wales. Επίσης διετέλεσε πρώτος πρώην Πρόεδρος του Κυπριο-Βρετανικού Εμπορικού Συνδέσμου. Είναι μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου.

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: Ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας από το 2009. Σπούδασε στο Ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου από το οποίο έλαβε το 1984 πτυχίο στην Πολιτική Οικονομία, ενώ από το 1983 μέχρι το 1984 διετέλεσε λέκτορας στο Ινστιτούτο Κοινωνιολογίας του ίδιου πανεπιστημίου. Ακολούθως, από το 1984 μέχρι το 1985 ακολούθησε πρόγραμμα εκπαίδευσης στην Dresdner Bank AG, Dusseldorf. Το 1989 ολοκλήρωσε το διδακτορικό του στο Ελεύθερο Πανεπιστήμιο του Δυτικού Βερολίνου. Την περίοδο 1985-1990 εργάστηκε ως ανώτερος αξιωματούχος στην Dresdner Bank AG, Dusseldorf. Από το 1990 μέχρι το 2006 διετέλεσε διευθυντής της Υπηρεσίας Διεθνών Συναλλαγών της Τράπεζας Κύπρου και από το 2006 μέχρι το 2017 διετέλεσε γενικός διευθυντής του Συνεργατικού Ταμειυτηρίου Λεμεσού ενώ από τον Φεβρουάριο του 2017 μέχρι και τον Αύγουστο του 2018 διετέλεσε Διευθυντής της Διεύθυνσης Διεθνών Εργασιών της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Από το 2016 μέχρι το 2020 εργάστηκε ως λέκτορας στο Τεχνολογικό Πανεπιστήμιο Κύπρου (ΤΕΠΑΚ) στον τομέα των χρηματοοικονομικών. Από τον Αύγουστο 2020 μέχρι και τις 16 Σεπτεμβρίου 2022 διετέλεσε Διευθύνων Σύμβουλος της Demetra Holdings Plc. Έχει επίσης διατελέσει μέλος αριθμού διοικητικών συμβουλίων εταιρειών (Συνεργατικό Ταμειυτήριο Λεμεσού, Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα, Συνεργατική Εταιρεία Μηχανογράφησης, NIPD) και από το 2019 είναι μέλος του διοικητικού συμβουλίου της Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd και της Golden Coast Ltd (Πρόεδρος). Επιπρόσθετα, ασχολείται με τη συγγραφή βιβλίων και θεατρικών έργων, με τη ζωγραφική και τη μουσική.

Δημήτριος Φιλιππίδης: Ο κ. Δημήτριος Φιλιππίδης σπούδασε Ηλεκτρολόγος Μηχανικός στο Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο με μεταπτυχιακούς τίτλους στον τομέα Διαχείρισης Έργων από το Πανεπιστήμιο UCL του Λονδίνου και στον τομέα Χρηματοδότησης Επενδυτικών Έργων Μεγάλης Κλίμακας (Project Finance) από το Πανεπιστήμιο του Middlesex. Απέκτησε το πιστοποιητικό του Εγκεκριμένου Λογιστή (Associate Chartered Accountant) με την Deloitte Ηνωμένου Βασιλείου, όπου εργάστηκε σαν σύμβουλος στον τομέα χρηματοοικονομικών υπηρεσιών στο Λονδίνο. Στη συνέχεια, εργάστηκε στον όμιλο παροχής υπηρεσιών επενδυτικής τραπεζικής Renaissance Capital, ως υπεύθυνος διαχείρισης έργων του ομίλου με παράλληλο ρόλο στην ανάπτυξη των χρηματοοικονομικών δραστηριοτήτων του ομίλου στην Κύπρο και στη Μέση Ανατολή. Τον Ιούνιο του 2014, ανέλαβε καθήκοντα Διευθυντή του Γραφείου του Πρόεδρου του Διοικητικού Συμβουλίου της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2016 διορίστηκε Διευθυντής Διεύθυνσης Διαχείρισης Ακινήτων και Επενδύσεων της Συνεργατικής Κυπριακής Τράπεζας. Το 2018 ανέλαβε καθήκοντα Director της εταιρείας Altamira Asset Management (Cyprus) Ltd, όπου είναι επικεφαλής του τομέα διαχείρισης ακινήτων του Ομίλου DoValue στην Κύπρο.

Βαρνάβας Ειρήναρχος: Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος γεννήθηκε στον Αγρό το 1958. Φοίτησε στο Πανεπιστήμιο της Στοκχόλμης και έλαβε δίπλωμα στη Διεύθυνση Επιχειρήσεων. Ακολούθως παρακολούθησε μεταπτυχιακά στο ίδιο Πανεπιστήμιο στον κλάδο των Ηλεκτρονικών Υπολογιστών. Η επαγγελματική του σταδιοδρομία άρχισε το 1983 με διευθυντική και στη συνέχεια με μετοχική συμμετοχή σε εταιρεία πώλησης προϊόντων πληροφορικής. Συνίδρυσε το 1986 την εταιρεία Logicom Limited που μέχρι το 1992 ασχολείτο αποκλειστικά με την εκπαίδευση στους ηλεκτρονικούς υπολογιστές. Το 1992 απέκτησε εξ' ολοκλήρου το μετοχικό κεφάλαιο και τον πλήρη έλεγχο της εταιρείας, τις δραστηριότητες της οποίας οδήγησε στον χώρο της διανομής προϊόντων τεχνολογίας, της παροχής ολοκληρωμένων λύσεων πληροφορικής, λογισμικού, δικτύων και τηλεπικοινωνιών και επενδύσεων. Αφ' ότου η Εταιρεία Logicom Public Ltd κατέστη δημόσια το 1999, κατέχει τη θέση του Αντιπροέδρου και Διευθύνοντα Διοικητικού Συμβούλου.

Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης: Ο Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης φοίτησε στην Αγγλική Σχολή Λευκωσίας και αφού εκπλήρωσε τις στρατιωτικές του υποχρεώσεις, ακολούθως μετέβηκε στο Ηνωμένο Βασίλειο όπου και φοίτησε στο University of Manchester Institute of Science and Technology (UMIST), απ' όπου αποφοίτησε Μηχανολόγος Μηχανικός (BEng Upper Second Honours). Ακολούθως, παρακολούθησε το δίχρονο πρόγραμμα MBA του Manchester Business School (Director's List). Κατέχει διδακτορικό στα Οικονομικά από το Πανεπιστήμιο του Durham του Ηνωμένου Βασιλείου. Κατέχει μεταπτυχιακό δίπλωμα (Diploma in Marketing) από το Chartered Institute of Marketing του Ηνωμένου Βασιλείου. Διετέλεσε γενικός διευθυντής της Εταιρείας Παροχής Επενδυτικών Υπηρεσιών, Laiki Financial Services Ltd και μη εκτελεστικό μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Επενδυτικής Τράπεζας Ελλάδος (νυν Optima Bank). Έχει επίσης εργαστεί στην HSBC Investment Bank Plc στο City του Λονδίνου στο Project Finance and Advisory Division με ειδίκευση τα μεγάλα έργα που εκπονούνται με τη συνεργασία του Δημόσιου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ). Από το 2015 μέχρι και το 2022 ήταν ο Γενικός Διευθυντής και Εκτελεστικό Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της The Cyprus Investment and Securities Corporation Ltd (CISCO), θυγατρικής εταιρείας (ΕΠΕΥ) της Τράπεζας Κύπρου. Έχει υπάρξει μέλος επί σειρά ετών σε πλειάδα Επενδυτικών και Χρηματοπιστωτικών Επιτροπών καθώς και εκτελεστικό και μη εκτελεστικό μέλος σε Διοικητικά Συμβούλια δημόσιων και ιδιωτικών εταιρειών και οργανισμών στην Κύπρο και στο εξωτερικό. Ο Δρ. Χανδριώτης έχει επίσης διδάξει επί σειρά ετών σε πτυχιακό και μεταπτυχιακό επίπεδο σε κολλέγια και πανεπιστήμια στην Κύπρο. Έχει συμβουλευσει ένα μεγάλο αριθμό εταιρειών και οργανισμών σε διάφορους τομείς της οικονομίας για θέματα χρηματοοικονομικής στρατηγικής και άντλησης κεφαλαίων. Επιμελήθηκε τις εκδόσεις των εξεταστικών εγχειριδίων της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου σε συνεργασία με το Chartered Institute for Securities and Investment (CISI) του Ηνωμένου Βασιλείου, και το Cyprus International Institute of Management (CIIM) που αφορούν το θεσμικό πλαίσιο παροχής χρηματοοικονομικών υπηρεσιών της Επιτροπής. Διαθέτει μεγάλη εμπειρία και βαθιά γνώση των αγορών κεφαλαίων καθώς και των τραπεζικών και χρηματοοικονομικών θεμάτων.

B.3. Επιτροπή Διορισμών

Η Επιτροπή έχει συνεδριάσει μια φορά κατά το 2023. Η Επιτροπή Διορισμών εξετάζει τον αριθμό και τη σύνθεση του ΔΣ και εισηγείται τυχόν αλλαγές που κρίνονται απαραίτητες. Η Επιτροπή Διορισμών έχει την ευθύνη επιλογής ικανών και κατάλληλων ατόμων για τη σύνθεση του ΔΣ και των Επιτροπών. Η Επιτροπή Διορισμών υποβάλλει τις εισηγήσεις της στο ΔΣ, για τη λήψη σχετικών αποφάσεων, οι οποίες υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων.

Η Επιτροπή Διορισμών έχει επίσης την ευθύνη, σε συνεργασία με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή, να ανασκοπεί το οργανόγραμμα της Εταιρείας και τις διάφορες θέσεις εργασίας με στόχο την απρόσκοπτη και αποδοτική ροή των εργασιών της Εταιρείας. Η Επιτροπή μεριμνά για την εξεύρεση και εργοδότηση προσοντούχων εκτελεστικών αξιωματούχων. Η Επιτροπή υποβάλλει κατά καιρούς έκθεση για τις ενέργειες και τις εισηγήσεις της στο ΔΣ το οποίο έχει την τελική ευθύνη για την εργοδότηση προσωπικού της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Διορισμών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, τα οποία είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Αντώνιος-Ανδρέας-Άντης Σκορδής (μέχρι 26 Ιουλίου 2023)
Βαρνάβας Ειρήναρχος (από 15 Απριλίου 2024)
Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος (μέχρι 15 Απριλίου 2024),
Αλέξης Βαφεάδης (μέχρι 28 Φεβρουαρίου 2023),
Γεώργιος Κουρρής (από 28 Μαρτίου 2023),
Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης (από 15 Απριλίου 2024).

B.4. Επιτροπή Αμοιβών

Κατά το 2023, η Επιτροπή Αμοιβών έχει συνεδριάσει μια φορά. Η Επιτροπή Αμοιβών έχει τη γενική ευθύνη, που πηγάζει από τις υποχρεώσεις του ΔΣ, για έλεγχο και καθορισμό των αμοιβών των εκτελεστικών αξιωματούχων της Εταιρείας. Η Επιτροπή Αμοιβών εξετάζει επίσης την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων σε σχέση με τις δραστηριότητες του ΔΣ και των Επιτροπών και προβαίνει σε εισηγήσεις προς το ΔΣ, το οποίο καθορίζει τις αμοιβές αυτές. Οι αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων υπόκεινται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Για να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της, η Επιτροπή εξασφαλίζει όλες τις αναγκαίες πληροφορίες και, μετά από έγκριση του ΔΣ, μπορεί να λάβει και ανεξάρτητη επαγγελματική συμβουλή. Ο πρόεδρος της Επιτροπής Αμοιβών, λόγω της μακρόχρονης πείρας του ως Διευθύνων Σύμβουλος στη Logicom Public Ltd, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται σε παγκόσμιο επίπεδο, έχει γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών.

Κατά το υπό επισκόπηση έτος δεν κρίθηκε αναγκαίο να χρησιμοποιηθούν υπηρεσίες συμβούλου σχετικά με τα πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών. Στις περιπτώσεις που η Επιτροπή Αμοιβών χρησιμοποιεί τις υπηρεσίες ενός συμβούλου με σκοπό τη λήψη πληροφοριών σχετικά με πρότυπα της αγοράς για συστήματα αμοιβών, διασφαλίζεται ότι ο εν λόγω σύμβουλος δεν παρέχει παράλληλα συμβουλές στο τμήμα ανθρωπίνου δυναμικού ή στους Εκτελεστικούς ή Διευθύνοντες Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών συντάσσει την Ετήσια Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών που υποβάλλεται από το ΔΣ στους μετόχους της Εταιρείας καθώς και το μέρος της Έκθεσης περί Εταιρικής Διακυβέρνησης που αναφέρεται στις αμοιβές των Διοικητικών Συμβούλων, σύμφωνα με τις οδηγίες και τις διατάξεις του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου. Η Ετήσια Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, τα οποία είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Βαρνάβας Ειρήναρχος

Μέλη: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής (μέχρι 26 Ιουλίου 2023),

Αλέξης Βαφεάδης (μέχρι 28 Φεβρουαρίου 2023),

Γεώργιος Κουρρής (από 26 Ιουλίου 2023)

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος έχει σημαντικές γνώσεις και εμπειρία στον τομέα της πολιτικής αμοιβών.

B.5. Έκθεση Πολιτικής Αμοιβών

Η πολιτική της Εταιρείας αναφορικά με τις αμοιβές των εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και του άλλου διευθυντικού προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, συνίσταται στον συσχετισμό των αμοιβών με την ατομική επίδοση και τη γενικότερη πρόοδο της Εταιρείας. Η Πολιτική Αμοιβών της Εταιρείας καθορίζεται από το ΔΣ στη βάση των συστάσεων της Επιτροπής Αμοιβών και υπόκειται στην έγκριση της Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας.

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει σαν σκοπό να υποβάλλει συστάσεις στο ΔΣ επί του πλαισίου και του ύψους των αμοιβών των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων και των εκτελεστικών αξιωματούχων και του προσωπικού της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένου και του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή, αφού πρώτα λάβει υπόψη σχετικά κριτήρια και παράγοντες.

Η Επιτροπή έχει την ευθύνη ετοιμασίας της Έκθεσης Πολιτικής Αμοιβών η οποία συνοδεύει την παρούσα Έκθεση, και η οποία εγκρίνεται από το ΔΣ και υπόκειται επίσης σε έγκριση από τη Γενική Συνέλευση των Μετόχων.

B.5.1. Αμοιβή Μη Εκτελεστικών Συμβούλων

Η πολιτική αμοιβών σε ότι αφορά την αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων λαμβάνει υπόψη τον χρόνο που διαθέτουν οι Σύμβουλοι για συνεδριάσεις και για τη λήψη αποφάσεων. Οι αμοιβές τους δε συνδέονται με την κερδοφορία της Εταιρείας και δεν υπάρχει οποιοδήποτε σχέδιο για παραχώρηση Δικαιωμάτων Προαίρεσης.

Η ετήσια αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων εγκρίνεται από την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, και αναρτάται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Η αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων που εγκρίθηκε από την Ετήσια Γενική Συνέλευση που έγινε στις 26 Ιουλίου 2023 αποτελείται από πάγιο ποσό ύψους €3.500 ετησίως. Πέραν του πάγιου ποσού, ο Πρόεδρος του ΔΣ θα λαμβάνει επιπλέον αμοιβή ύψους €3.077 μηνιαίως και ο κάθε Αντιπρόεδρος του ΔΣ επιπλέον αμοιβή ύψους €1.538 μηνιαίως. Οι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι επιπλέον αμείβονται προς €150 έκαστος ανά συνεδρία των επιτροπών στην οποία παρίστανται και €250 για κάθε ημέρα που βρίσκονται σε αποστολή της Εταιρείας εκτός Κύπρου.

Η συνολική αμοιβή των μη-εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2023 ανήλθε στις €141.975 (2022: €124.604) και καταβλήθηκε σε αυτούς πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023. Το ποσό αυτό αποτελείται από αμοιβή ύψους €16.625 (2022: €17.792) σε μη εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, ως μέλη του ΔΣ, από δικαιώματα για την παρουσία τους σε συνεδριάσεις τόσο του ΔΣ όσο και των διαφόρων επιτροπών ύψους €12.150 (2022: €15.600) και από επιπλέον αμοιβές Προέδρου και Αντιπροέδρων ύψους €113.200 (2022: €91.212).

Οι αμοιβές των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2023 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.042 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €1.050 (2022: €2.550), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.300 (2022: €3.750), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €292) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2022: €150), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.450 (2022: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2022: €3.000), Αλέξης Βαφεάδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €583 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €150 (2022: €2.550).

Οι επιπλέον αμοιβές Προέδρου και Αντιπροέδρων αναλύονται ως εξής: ποσό ύψους €21.538 (2022: €36.922) στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Αντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €73.200 (2022: €52.750) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Πρόεδρο και ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €18.462 (2022: €1.540) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2023 ανήλθε σε €113.200 (2022: €91.212).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2023, πληρώθηκε ποσό ύψους €4.367 (2022: €3.913) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

B.5.2. Αμοιβή Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και Άλλων Στελεχών της Εταιρείας

Η πολιτική της Επιτροπής αναφορικά με τον Πρώτο Εκτελεστικό Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας συνίσταται ως εξής:

- (α) την παροχή ικανοποιητικών αμοιβών που θα προσελκύουν και θα διατηρούν στην Εταιρεία άτομα με κατάλληλες γνώσεις και εμπειρίες.
- (β) την πληροφόρηση για αμοιβές που παρέχονται από παρόμοιες εταιρείες καθώς και για τις αμοιβές σε άλλα τμήματα και επίπεδα της Εταιρείας.
- (γ) τη σύνδεση των αμοιβών με την ικανότητα και επίδοση του ατόμου ώστε να συνάδει με τα συμφέροντα των μετόχων.
- (δ) τη θεώρηση, σε περίπτωση που οι αμοιβές περιλαμβάνουν δικαιώματα επιλογής αγοράς μετοχών, ώστε η τιμή παραχώρησης να μην είναι χαμηλότερη από τη μέση χρηματιστηριακή τιμή κλεισίματος των τελευταίων 30 συνεδριάσεων πριν από την ημερομηνία παραχώρησης. Οι αμοιβές που περιλαμβάνουν παραχώρηση δικαιωμάτων επιλογής αγοράς μετοχών υπόκεινται σε έγκριση των μετόχων σε Έκτακτη Γενική Συνέλευση. Η Εταιρεία δεν έχει παραχωρήσει τέτοια μετοχικά δικαιώματα.

Η διάρκεια εργοδότησης του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και άλλων στελεχών της Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

Η αμοιβή του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και των άλλων στελεχών της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής:

- (α) Ακαθάριστος Ετήσιος Μισθός. Ο ετήσιος μισθός του προσωπικού, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων και μπόνους, καθορίζεται από το ΔΣ μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών η οποία εξετάζει το θέμα σε ετήσια βάση.
- (β) Εισφορά Εργοδότη στο Ταμείο Προνοίας. Η Εταιρεία καταβάλλει στο Ταμείο Προνοίας ως εισφορά του εργοδότη ποσοστό 10% επί του συνόλου των ακαθάριστων απολαβών κάθε υπαλλήλου που έχει επιλέξει να είναι Μέλος και εργοδοτήθηκε πριν τις 31 Δεκεμβρίου 2019.
- (γ) Άλλες εισφορές εργοδότη (κοινωνικές ασφαλίσσεις, ασφάλεια ζωής, ΓεΣΥ, κλπ.).

Ο Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2023 μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €139.180 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €46.817), μπόνους ύψους €45.000 και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €16.270 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €5.342).

B.6. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέρχεται σε συνεδρίες σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντα της. Κατά το 2023, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε 7 φορές. Η Επιτροπή Ελέγχου ασχολείται με την εξέταση των διαδικασιών εσωτερικού ελέγχου, την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων, την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου και των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων, όπως επίσης τον διορισμό και τον καθορισμό αμοιβής των εξωτερικών και εσωτερικών ελεγκτών, την εξέταση της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας των εξωτερικών ελεγκτών και την έγκριση μη-ελεγκτικών εργασιών τους, την εξέταση των οικονομικών καταστάσεων, την επιθεώρηση των συναλλαγών με συνδεδεμένα πρόσωπα και άλλα συναφή θέματα της αρμοδιότητάς της. Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου πρέπει να έχει εμπειρία στα Λογιστικά ή/και στα Ελεγκτικά.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των εσωτερικών χρηματοοικονομικών συστημάτων (company's internal financial controls). Επιπρόσθετα, περιλαμβάνουν την επιθεώρηση των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (company's internal control).

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβλέπει τις διαδικασίες επιλογής λογιστικών αρχών (accounting policies) και λογιστικών υπολογισμών (accounting estimates) στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, στη βάση των εισηγήσεων του Οικονομικού Διευθυντή της Εταιρείας, και βεβαιώνεται ότι υπάρχει μηχανισμός που να διασφαλίζει τα περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας, συμπεριλαμβανομένης της πρόληψης και ανίχνευσης απάτης.

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Ελέγχου περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Εξασφάλιση της λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου σύμφωνα με τα διεθνή πρότυπα για την επαγγελματική εφαρμογή του εσωτερικού ελέγχου, του Διεθνούς Ινστιτούτου Εσωτερικών Ελεγκτών (IIA),
- ii. Προσδιορισμός και εξέταση της λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου της Εταιρείας,
- iii. Παρακολούθηση και επιθεώρηση της ορθής λειτουργίας του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου και εξέταση των περιοδικών εκθέσεων ελέγχου του τμήματος,
- iv. Διασφάλιση της ανεξαρτησίας του εσωτερικού ελέγχου και προτείνει στο ΔΣ τον διορισμό και την ανάκληση του επικεφαλής του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου,
- v. Αξιολόγηση του επικεφαλής του Τμήματος Εσωτερικού Ελέγχου, ο οποίος θα πρέπει να κατέχει επαρκή και συναφή ακαδημαϊκά ή/και επαγγελματικά προσόντα, καθώς και εργασιακή πείρα,
- vi. Συζήτηση με τον ελεγκτή για τις ουσιώδεις ελεγκτικές διαφορές που προέκυψαν κατά τη διάρκεια του ελέγχου του και οι οποίες είτε επιλύθηκαν στη συνέχεια είτε έμειναν ανεπίλυτες,
- vii. Συζήτηση με τον ελεγκτή για την έκθεσή του που αναφέρεται στις αδυναμίες του συστήματος εσωτερικού ελέγχου, ιδίως δε αυτές που αφορούν τις διαδικασίες της χρηματοοικονομικής πληροφόρησης και σύνταξης των οικονομικών καταστάσεων.

Η Εταιρεία δεν διαθέτει Τμήμα Εσωτερικού Ελέγχου, παρόλα αυτά αναθέτει θέματα εσωτερικού ελέγχου σε εξωτερικούς επαγγελματίες. Για το έτος 2023, το ΔΣ έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στην PricewaterhouseCoopers Ltd («PwC»). Γίνεται περεταίρω επεξήγηση στο σημείο «B.8. Εσωτερικός Έλεγχος».

Για το έτος 2023, οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας είναι οι κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd, οι οποίοι θεωρούνται ανεξάρτητοι.

Για το έτος 2023, οι κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd έχουν συμβληθεί να παρέχουν υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων σχετικά με την εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του 2023 των κυπριακών εταιρειών του Συγκροτήματος.

Η Επιτροπή Ελέγχου έδωσε τη συγκατάθεσή της για τη σύμβαση/συνέχιση των πιο πάνω μη ελεγκτικών υπηρεσιών αφού προηγουμένως έχει εκτιμήσει δεόντως τους κινδύνους για την ανεξαρτησία και τις σχετικές διασφαλίσεις και αφού επιβεβαίωσε ότι τηρούνται οι προϋποθέσεις της παραγράφου 3 του Άρθρου 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 όσον αφορά την άμεση ή επουσιώδη επίπτωση των υπηρεσιών αυτών, ξεχωριστά ή συνολικά, στις ελεγχόμενες οικονομικές καταστάσεις, την τεκμηρίωση της εκτίμησης της επίπτωσης και ότι οι αρχές της ανεξαρτησίας και αντικειμενικότητας που θεσπίζονται στην οδηγία 2006/34/ΕΚ τηρούνται από το νόμιμο ελεγκτικό γραφείο κ.κ Grant Thornton (Cyprus) Ltd.

Η Επιτροπή Ελέγχου επιβεβαιώνει ότι οι εξωτερικοί ελεγκτές κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd δεν παρείχαν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και ότι η αντικειμενικότητα και η ανεξαρτησία τους έχει εξασφαλιστεί. Επίσης, επιβεβαιώνει ότι δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από τους κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ξεχωριστές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις.

Η Επιτροπή Ελέγχου απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, τα οποία είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Γεώργιος Κουρρής
Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος,
Δημήτριος Φιλιππίδης

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Γεώργιος Κουρρής, είναι εγκεκριμένος λογιστής, είναι Μέλος του Institute of Chartered Accountants in England and Wales, και έχει σημαντική εμπειρία σε λογιστικά και ελεγκτικά θέματα.

B.7. Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνεται η επιθεώρηση των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και η επίβλεψή τους.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων, η οποία αποτελείται μόνο από μη Εκτελεστικούς Διοικητικούς Συμβούλους, συνεδριάζει τουλάχιστον μια φορά κάθε τρίμηνο και ο Πρόεδρός της ενημερώνει το ΔΣ.

Τα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνουν τη διαμόρφωση της στρατηγικής ανάληψης κάθε μορφής κινδύνων που σχετίζονται με τις εργασίες της Εταιρείας όπως επίσης και την επιθεώρηση και επίβλεψη των συστημάτων διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας.

Στα καθήκοντα της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων περιλαμβάνονται επίσης τα εξής:

- i. Να μεριμνά για τη διαρκή αποτελεσματικότητα του εσωτερικού συστήματος διαχείρισης κινδύνων της Εταιρείας και την ενσωμάτωσή του στη διαδικασία λήψης των επιχειρηματικών αποφάσεων, όσον αφορά κάθε μορφή κινδύνου.
- ii. Να καθορίζει τις αρχές που πρέπει να διέπουν τη διαχείριση των κινδύνων ως προς την αναγνώριση, πρόβλεψη, μέτρηση, παρακολούθηση, έλεγχο και αντιμετώπισή τους σύμφωνα με την εκάστοτε ισχύουσα επιχειρηματική στρατηγική.
- iii. Να ενημερώνει το ΔΣ της Εταιρείας για όλα τα θέματα που αφορούν τη στρατηγική ανάληψη κινδύνων.

Η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων απαρτίζεται από τα πιο κάτω μέλη, τα οποία είναι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι:

Πρόεδρος: Δημήτριος Φιλιππίδης
Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος,
Γεώργιος Κουρρής

Η Εταιρεία διατηρεί Εγχειρίδιο Διαχείρισης Κινδύνων στο οποίο καταγράφονται αναλυτικά με κατηγοριοποίηση οι κίνδυνοι που αντιμετωπίζει η Εταιρεία όπως και η πολιτική και διαδικασία διαχείρισής τους από τη Διεύθυνση. Κατά το 2023, η Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων συνεδρίασε μία φορά.

B.8. Εσωτερικός Έλεγχος

Το ΔΣ της Εταιρείας, θεωρώντας ως θέμα ύψιστης σημασίας την ύπαρξη ενός υγιούς συστήματος Εσωτερικού Ελέγχου, προκειμένου να διασφαλίζονται τα συμφέροντα των μετόχων καθώς και η αξιοπιστία της Εταιρείας, έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου σε ανεξάρτητο ελεγκτικό οίκο. Για τα έτη 2023 - 2025 το ΔΣ έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στους ελεγκτές PricewaterhouseCoopers Ltd. Οι Εσωτερικοί Ελεγκτές της Εταιρείας, ως ανεξάρτητη υπηρεσία, αναφέρουν και παρουσιάζουν στην Επιτροπή Ελέγχου τα ευρήματα του ελεγκτικού έργου που διενεργούν.

Κατά το έτος 2023, οι εσωτερικοί ελεγκτές κκ. PwC διενέργησαν αξιολόγηση των κινδύνων των εργασιών της Εταιρείας και εκπόνησαν σχέδιο ελέγχου για την περίοδο 2023-2025 στο οποίο καθορίστηκαν οι τομείς ελέγχου. Στο σχέδιο περιλαμβάνονται οι ακόλουθοι τομείς: (1) ρυθμίσεις διακυβέρνησης και κανονιστικής συμμόρφωσης, (2) διαχείριση επενδύσεων, (3) διαχείριση συστημάτων πληροφορικής, (4) λογιστικές και χρηματοοικονομικές διαδικασίες και (5) διαχείριση ανθρώπινου δυναμικού.

Την ευθύνη για τον έλεγχο της αποτελεσματικότητας των συστημάτων εσωτερικού ελέγχου (internal controls) της Εταιρείας την έχει το ΔΣ της Εταιρείας. Το ΔΣ της Εταιρείας έχει επιθεωρήσει τις εκθέσεις των εσωτερικών ελεγκτών. Με βάση τα αναφερόμενα ευρήματα στις εκθέσεις των εσωτερικών ελεγκτών, το ΔΣ καταλήγει στο συμπέρασμα ότι η Εταιρεία διαθέτει ένα αποτελεσματικό πλαίσιο / σύστημα εσωτερικού ελέγχου στους τομείς που εξετάστηκαν, λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθος και την πολυπλοκότητα των λειτουργιών της Εταιρείας. Ταυτόχρονα, το ΔΣ, μέσω της Διεύθυνσης της Εταιρείας, προβαίνει σε διορθωτικές ενέργειες αναφορικά με τις διαπιστωμένες παρατηρήσεις των εσωτερικών ελεγκτών. Το ΔΣ βεβαιώνει ότι έχει επιθεωρήσει την ορθότητα, πληρότητα και εγκυρότητα των πληροφοριών που παρέχονται στους επενδυτές.

Το ΔΣ βεβαιώνει ότι, κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και μέχρι την ημερομηνία της παρούσας έκθεσης, δεν έχει περιέλθει εις γνώση του οποιαδήποτε παράβαση των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

B.9. Δανεισμός Διοικητικών Συμβούλων

Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, δεν έγινε οποιοσδήποτε δανεισμός προς τα μέλη του ΔΣ της Εταιρείας. Οι συναλλαγές της Εταιρείας με συνδεδεμένα πρόσωπα παρουσιάζονται στη Σημείωση 33 των οικονομικών καταστάσεων.

B.10. Δρώσα Οικονομική Μονάδα

Το ΔΣ της Εταιρείας βεβαιώνει ότι έχει λάβει όλα τα ενδεικνυόμενα μέτρα ώστε να διασφαλίζεται η κατά γράμμα τήρηση των διατάξεων του ΚΕΔ, και ότι η Εταιρεία προτίθεται να συνεχίσει να λειτουργεί ως δρώσα οικονομική μονάδα (going concern) για τους επόμενους δώδεκα μήνες.

B.11. Σχέση με τους Μετόχους

Οι Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις διεξάγονται σύμφωνα με τις πρόνοιες της ισχύουσας νομοθεσίας και διασφαλίζουν την ισότιμη μεταχείριση όλων των μετόχων, συμπεριλαμβανομένων και των μειοψηφούντων μετόχων. Όλες οι μετοχές της Εταιρείας έχουν τα ίδια δικαιώματα ψήφου.

Στις Ετήσιες Γενικές Συνελεύσεις υποβάλλονται ξεχωριστά ψηφίσματα για κάθε ουσιαστικό θέμα, τα οποία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, την Ετήσια Έκθεση και τις οικονομικές καταστάσεις, την εκλογή Διοικητικών Συμβούλων και τις αμοιβές τους, καθώς επίσης και τον διορισμό και την αμοιβή των ελεγκτών.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας γίνεται προσπάθεια να παρευρίσκεται το σύνολο των Διοικητικών Συμβούλων, οι οποίοι είναι διαθέσιμοι να απαντούν στις ερωτήσεις των μετόχων. Καταβάλλεται προσπάθεια έτσι ώστε οι Πρόεδροι των Επιτροπών Ελέγχου, Αμοιβών και Διορισμών να είναι παρόντες στις Γενικές Συνελεύσεις για να απαντούν σε οποιοσδήποτε ερωτήσεις αφορούν τις εργασίες των επιτροπών του ΔΣ.

Υπό την αίρεση των διατάξεων της ισχύουσας νομοθεσίας, οι μέτοχοι, εφ' όσον αντιπροσωπεύουν επαρκή αριθμό μετοχών (τουλάχιστο 5%), έχουν τη δυνατότητα να εγγράφουν θέματα προς συζήτηση στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας μέχρι 5 μήνες μετά τη λήξη του οικονομικού έτους της Εταιρείας και τουλάχιστο 10 ημέρες πριν την καθορισμένη ημερομηνία διεξαγωγής της Γενικής Συνέλευσης.

Στις Γενικές Συνελεύσεις της Εταιρείας, όλοι οι μέτοχοι ενημερώνονται με σαφήνεια για όλες τις ουσιώδεις αλλαγές που αφορούν την Εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων της οικονομικής κατάστασης, της απόδοσης, της ιδιοκτησίας και της διακυβέρνησης της Εταιρείας. Το ΔΣ ενθαρρύνει την παρουσία όλων των μετόχων στις Γενικές Συνελεύσεις έτσι ώστε να επιτυγχάνεται ουσιαστική συζήτηση και αποτελεσματική λήψη αποφάσεων οι οποίες εξυπηρετούν τα συμφέροντα όλων των μετόχων.

B.12. Λειτουργός Επικοινωνίας με τους Μετόχους

Για την εύρυθμη επικοινωνία των μετόχων με την Εταιρεία, το ΔΣ έχει διορίσει τον κ. Κώστα Παφίτη ως Λειτουργό Επικοινωνίας των μετόχων με την Εταιρεία (Investor Liaison Officer). Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας θα ενεργεί με σκοπό να διασφαλίζεται διαρκής ευχερής επικοινωνία με όλους τους μετόχους και να δίδονται στους μετόχους συνεχώς και έγκαιρα, έγκυρες και ακριβείς πληροφορίες για ουσιώδεις αλλαγές στην Εταιρεία που αφορούν την οικονομική της κατάσταση, την απόδοσή της, τα περιουσιακά της στοιχεία και τη διακυβέρνησή της. Ο Υπεύθυνος Επικοινωνίας είναι γνώστης της χρηματοοικονομικής κατάστασης και της στρατηγικής ανάπτυξης της Εταιρείας και ενήμερος των ουσιαστικών εξελίξεων στην Εταιρεία. Επίσης, στην ιστοσελίδα της Εταιρείας παρέχεται πληροφόρηση για τις σημαντικές εξελίξεις των εργασιών της Εταιρείας, περιλαμβανομένων και των ανακοινώσεων στο Χρηματιστήριο καθώς και τη δυνατότητα προσωπικής επικοινωνίας με τον Λειτουργό Επικοινωνίας.

B.13. Λειτουργός Συμμόρφωσης

Το ΔΣ διόρισε τον Δρ. Κλεάνθη (Άθω) Χανδριώτη ως Λειτουργό Συμμόρφωσης με τον ΚΕΔ. Ο Λειτουργός Συμμόρφωσης είναι ο αρμόδιος για την εφαρμογή του Κώδικα. Στην άσκηση των καθηκόντων του μπορεί να διαβουλευτεί με τα μέλη του ΔΣ και να συμβουλευτεί τους εσωτερικούς και εξωτερικούς συμβούλους της Εταιρείας, ανάλογα με την περίπτωση. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι μπορούν να απευθύνονται στον Λειτουργό Συμμόρφωσης και να βεβαιώνονται ότι βρίσκονται και ενεργούν σε πλήρη συμμόρφωση με τον Κώδικα. Οι Διοικητικοί Σύμβουλοι που πληροφορούνται ή που υποψιάζονται ότι έχει εμφανιστεί ή ότι είναι πιθανό να εμφανιστεί παραβίαση του Κώδικα πρέπει αμέσως να ενημερώνουν σχετικά τον Λειτουργό Συμμόρφωσης.

Με εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου,



Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Γραμματέας
15 Απριλίου 2024


Demetra Holdings Plc


Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων


Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Demetra Holdings Plc για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:


- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 29 μέχρι 104.
- (i) καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4), και
- (ii) παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιάς της Demetra Holdings Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και
- (β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Demetra Holdings Plc και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.


Μέλη Διοικητικού Συμβουλίου

 Γεώργιος Κουρρής, Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος

 Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος

 Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

 Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης, Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Οικονομικός Διευθυντής

 Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 15 Απριλίου 2024

Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή

Προς τα Μέλη της Demetra Holdings Plc

**Grant Thornton
(Cyprus) Limited**
41-49 Agiou Nicolaou Street
Nimeli Court – Block C
2408 Engomi, Nicosia
P.O Box 23907
1687 Nicosia
Cyprus
T +357 22600000
F +357 22600001

[linkedin.com/company/grantthorntoncyp](https://www.linkedin.com/company/grantthorntoncyp)
[facebook.com/grantthorntoncyp](https://www.facebook.com/grantthorntoncyp)
[twitter.com/grantthorntoncyp](https://www.twitter.com/grantthorntoncyp)

Έκθεση επί του Ελέγχου των Ενοποιημένων και των Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις συνημμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της **Demetra Holdings Plc** (η «Εταιρεία», ή η «Ιθύνουσα Εταιρεία») και των θυγατρικών της (το «Συγκρότημα»), και τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 29 μέχρι 104, και αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023, τις καταστάσεις λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών στα ίδια κεφάλαια και ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και περίληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών και σημειώσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και οι ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και της χρηματοοικονομικής επίδοσης και των ταμειακών ροών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας. Παραμένουμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας Λογιστών (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας), που εκδίδεται από το Διεθνές Συμβούλιο Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΔΣΠΔΕΛ) και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με τον έλεγχο οικονομικών καταστάσεων στην Κύπρο και έχουμε συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΔΣΠΔΕΛ. Πιστεύουμε, ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια, που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Για καθένα από τα πιο κάτω θέματα, η περιγραφή μας ως το πώς ο έλεγχός μας εξέτασε το θέμα παρέχεται στο πλαίσιο αυτό.

Έχουμε εκπληρώσει τις ευθύνες που περιγράφονται στην παράγραφο Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων της έκθεσής μας, συμπεριλαμβανομένων σε σχέση με τα θέματα αυτά. Κατά συνέπεια, ο έλεγχός μας περιελάμβανε τη διενέργεια διαδικασιών που σχεδιάστηκαν για να ανταποκρίνονται στην εκτίμησή μας για τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Τα αποτελέσματα των ελεγκτικών διαδικασιών μας, συμπεριλαμβανομένων των διαδικασιών που διενεργήθηκαν για την εξέταση των παρακάτω θεμάτων, παρέχουν τη βάση για την ελεγκτική μας γνώμη στις συνημμένες ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Κύρια θέματα ελέγχου συμπεριλαμβανομένων των σημαντικότερων κινδύνων ουσιωδών ανακρίβειών, που περιλαμβάνει εκτιμώμενους κινδύνους ουσιωδών ανακρίβειών που οφείλονται σε απάτη	Πώς αντιμετωπίστηκαν τα κύρια θέματα ελέγχου στον έλεγχό μας
Λογιστικοποίηση για την επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (Συγκρότημα και Εταιρεία) – Ελληνική Τράπεζα	
<p>Η επένδυση 21,33% (2022: 21,33%) στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (Ελληνική Τράπεζα) λογιστικοποιείται από το Συγκρότημα και την Εταιρεία με τη μέθοδο καθαρής θέσης. Η Διεύθυνση ελέγχει ετησίως για ύπαρξη αντικειμενικών τεκμηρίων για πιθανή απομείωση της λογιστικής της αξίας και αναλόγως γίνεται αξιολόγηση για απομείωση.</p> <p>Το μερίδιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στα κέρδη μετά από φόρους και στα λοιπά συνολικά έσοδα της επένδυσης στη συνδεδεμένη για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν κέρδος €77.948.779 και €2.520.353 αντίστοιχα και η λογιστική αξία της συμμετοχής στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ήταν €293.760.599 στις 31 Δεκεμβρίου 2023.</p> <p>Έχουμε καθορίσει ότι αυτό αποτελεί κύριο θέμα ελέγχου στη βάση της σημαντικής συμβολής της επένδυσης στη συνδεδεμένη στα αποτελέσματα, στο σύνολο των περιουσιακών στοιχείων και στα ίδια</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Εκδώσαμε οδηγίες ελέγχου στους νόμιμους ελεγκτές της Ελληνικής Τράπεζας, ως οι ελεγκτές ενός συστατικού του Συγκροτήματος όπως προνοείται από το Διεθνές Πρότυπο Ελέγχου ΔΠΕ600. Οι οδηγίες κάλυψαν τις σημαντικές περιοχές ελέγχου, καθώς και τις πληροφορίες και τα παραδοτέα που απαιτείτο να αναφερθούν πίσω σε εμάς ως η ομάδα ελέγχου του Συγκροτήματος. Κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, πραγματοποιήθηκαν με τους νόμιμους ελεγκτές της Ελληνικής Τράπεζας διάφορες συναντήσεις και συζητήσεις σχετικά με τον προγραμματισμό, την εκτέλεση διαδικασιών ελέγχου και ολοκλήρωση της ελεγκτικής τους εργασίας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. ▪ Αξιολογήσαμε την ικανότητα, τις δυνατότητες και την αντικειμενικότητα των νόμιμων ελεγκτών της Ελληνικής Τράπεζας. ▪ Επιθεωρήσαμε τους υπολογισμούς που ετοίμασε η Διεύθυνση για να ελέγξουμε ότι η

<p>κεφάλαια της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, καθώς επίσης και των σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που έγιναν από τη Διεύθυνση κατά την αξιολόγηση για τυχόν απομείωση στην αξία της επένδυσης.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις του Συγκροτήματος σχετικά με τη λογιστική πολιτική, τις κρίσεις και τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν για την επένδυση στη συνδεδεμένη και κατά την αξιολόγηση της ανάγκης απομείωσης της επένδυσης περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 3 και 20 των οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>λογιστική της μεθόδου καθαρής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 είναι σύμφωνη με τα ΔΠΧΑ.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Λάβαμε από τη Διεύθυνση την αξιολόγηση που έγινε για την ύπαρξη αντικειμενικών τεκμηρίων για πιθανή απομείωση της λογιστικής αξίας της συνδεδεμένης και αξιολογήσαμε τις σημαντικές κρίσεις και εκτιμήσεις που έγιναν από τη Διεύθυνση. ▪ Αξιολογήσαμε κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με την επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία.
<p><i>Αποτίμηση αξίας ακινήτων για επένδυση (Συγκρότημα και Εταιρεία) καθώς και εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα (Συγκρότημα).</i></p>	
<p>Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν ακίνητα για επένδυση ύψους €31.302.305 και €2.088.000 αντίστοιχα (Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων). Το Συγκρότημα κατέχει επίσης αποθέματα ακινήτων ύψους €10.798.841 (Σημείωση 21 των οικονομικών καταστάσεων).</p> <p>Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση καθώς και η εύλογη αξία των αποθεμάτων που χρησιμοποιήθηκε για καθορισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους υπολογίστηκε από τη Διεύθυνση στη βάση εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους προσοντούχους εκτιμητές για το κάθε ένα από τα ακίνητα.</p> <p>Η αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων είναι ένα από τα κύρια θέματα ελέγχου λόγω του μεγέθους των υπολοίπων, καθώς και της ανάγκης για εξειδικευμένη τεχνογνωσία και δυναμικά της χρήσης σημαντικών κρίσεων και εκτιμήσεων που δημιουργούν σημαντικό κίνδυνο ουσιαδών ανακριβειών.</p> <p>Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τα ακίνητα για επένδυση και τα αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 3, 18 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.</p>	<p>Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την αποτίμηση της αξίας των ακινήτων για επένδυση καθώς και την εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα περιέλαβαν μεταξύ άλλων τα ακόλουθα:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Έχουμε καταγράψει την κατανόησή μας για τις πολιτικές, τις διαδικασίες σχετικά με τα δεδομένα που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις και την εξέταση των εκτιμήσεων από τη Διεύθυνση. ▪ Έχουμε λάβει τις μελέτες εκτιμήσεων που έχουν ετοιμάσει ανεξάρτητοι εκτιμητές ακινήτων για λογαριασμό του Συγκροτήματος και εξετάσαμε ότι η εύλογη αξία που χρησιμοποιήθηκε για την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση καθώς και για τον υπολογισμό της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των αποθεμάτων ακινήτων είναι με βάση τις εκτιμήσεις αυτές. ▪ Έχουμε συγκρίνει, σε δειγματοληπτική βάση, τα σημαντικά δεδομένα που παρουσιάζονται στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών με ενοικιαστήρια συμβόλαια, τίτλους ιδιοκτησίας και αρχιτεκτονικά σχέδια. ▪ Έχουμε ελέγξει, εκτελώντας υπολογισμούς σε δειγματολογική βάση, την αριθμητική ακρίβεια των υπολογισμών που έγιναν από τους ανεξάρτητους εκτιμητές για τις κύριες παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν στις εκτιμήσεις. ▪ Διενεργήσαμε συναντήσεις με τους εκτιμητές των ακινήτων της Κύπρου στην παρουσία της Διεύθυνσης με σκοπό την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων, της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας των εκτιμητών.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ανεξάρτητη ομάδα μας με εξειδίκευση σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση, σε δειγματολογική βάση, των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στις εκθέσεις εκτιμήσεων για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας σε ορισμένα από τα ακίνητα εκτός Κύπρου καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων και της αντικειμενικότητας των εκτιμητών αυτών.▪ Έχουμε αξιολογήσει κατά πόσο οι οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις απαιτούμενες γνωστοποιήσεις σχετικά με την αποτίμηση των ακινήτων για επένδυση και των αποθεμάτων ακινήτων.
--	--

Αναφορά σε άλλες πληροφορίες

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για τις άλλες πληροφορίες. Οι άλλες πληροφορίες αποτελούνται από τις πληροφορίες που περιλαμβάνονται στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης, στην Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης και στην Κατάσταση Επενδύσεων, αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

Η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων δεν καλύπτει τις άλλες πληροφορίες και δεν εκφέρουμε ούτε θα εκφράσουμε οποιοδήποτε συμπέρασμα διασφάλισης επί αυτών.

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, η ευθύνη μας είναι να διαβάσουμε τις άλλες πληροφορίες που αναφέρονται παραπάνω, έτσι ώστε να αξιολογήσουμε, κατά πόσο αυτές δεν συνάδουν ουσιωδώς με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ή με τη γνώση που έχουμε αποκτήσει κατά τη διάρκεια του ελέγχου, ή διαφαίνεται να είναι ουσιωδώς εσφαλμένες.

Εάν, με βάση τις διαδικασίες που έχουμε πραγματοποιήσει σχετικά με τις άλλες πληροφορίες που έχουμε παραλάβει πριν την ημερομηνία της έκθεσης του ανεξάρτητου ελεγκτή, συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδες σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των υπεύθυνων για θέματα διακυβέρνησης για τις Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113, και για εκείνες τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που το Διοικητικό Συμβούλιο καθορίζει ως απαραίτητες, ώστε να καθίσταται δυνατή η κατάρτιση ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο να αξιολογήσει την ικανότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να

συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες, γνωστοποιώντας, όπου αυτό κρίνεται απαραίτητο, θέματα που σχετίζονται με τη συνέχιση της δραστηριότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και την υιοθέτηση της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο προτίθεται, είτε να θέσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία σε εκκαθάριση ή να παύσει τις δραστηριότητες, ή όταν δεν έχει ρεαλιστικές εναλλακτικές επιλογές από το να προχωρήσει σε αυτές τις ενέργειες.

Οι υπεύθυνοι για θέματα διακυβέρνησης είναι υπεύθυνοι για την επίβλεψη της διαδικασίας χρηματοοικονομικής αναφοράς του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ξεχωριστών Οικονομικών Καταστάσεων

Οι στόχοι μας, είναι να αποκτήσουμε λελογισμένη διασφάλιση για το κατά πόσον οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις στο σύνολό τους είναι απαλλαγμένες από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος και η έκδοση έκθεσης ελεγκτή η οποία να περιλαμβάνει τη γνώμη μας. Λελογισμένη διασφάλιση συνιστά υψηλού βαθμού διασφάλιση αλλά όχι εγγύηση ότι ο έλεγχος, όπως αυτός πραγματοποιήθηκε με βάση τα ΔΠΕ, πάντοτε θα εντοπίζει ένα ουσιώδες σφάλμα όταν αυτό υπάρχει. Σφάλματα δύναται να προκύψουν είτε από απάτη, είτε από λάθος και θεωρούνται ουσιώδη εάν, μεμονωμένα ή αθροιστικά, θα μπορούσε εύλογα να αναμενόταν ότι θα επηρεάσουν τις οικονομικές αποφάσεις των χρηστών που λήφθηκαν με βάση αυτές τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Ως μέρος ενός ελέγχου σύμφωνα με τα ΔΠΕ, ασκούμε επαγγελματική κρίση και διατηρούμε επαγγελματικό σκεπτικισμό καθ' όλη τη διάρκεια του ελέγχου. Επίσης:

- Αναγνωρίζουμε και αξιολογούμε τους κινδύνους για ουσιώδη σφάλματα στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, που οφείλονται είτε σε απάτη είτε σε λάθος, σχεδιάζουμε και εφαρμόζουμε ελεγκτικές διαδικασίες, οι οποίες ανταποκρίνονται στους κινδύνους αυτούς και λαμβάνουμε ελεγκτικά τεκμήρια, τα οποία είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν τη βάση της γνώμης μας. Ο κίνδυνος μη εντοπισμού ενός ουσιώδους σφάλματος, που οφείλεται σε απάτη, είναι μεγαλύτερος από αυτόν που οφείλεται σε λάθος, λόγω του ότι η απάτη μπορεί να περιλαμβάνει συμπαιγνία, πλαστογραφία, εσκεμμένες παραλείψεις, ψευδείς δηλώσεις ή την παράκαμψη των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου.
- Κατανοούμε τις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου που είναι σχετικές με τον έλεγχο, προκειμένου να σχεδιάσουμε ελεγκτικές διαδικασίες, που είναι κατάλληλες υπό τις περιστάσεις, αλλά όχι με σκοπό την έκφραση γνώμης επί της αποτελεσματικότητας των δικλίδων εσωτερικού ελέγχου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.
- Αξιολογούμε την καταλληλότητα των λογιστικών πολιτικών που χρησιμοποιήθηκαν και του λελογισμένου των λογιστικών εκτιμήσεων και των σχετικών γνωστοποιήσεων που έγιναν από το Διοικητικό Συμβούλιο.
- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν, κατά πόσον υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα που να σχετίζεται με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας, που ενδέχεται να φανερώσει σημαντική αμφιβολία ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεσή μας να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να τροποποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται στα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν μέχρι την ημερομηνία της έκθεσης ελεγκτή. Ωστόσο, μελλοντικά γεγονότα ή συνθήκες ενδέχεται να έχουν ως αποτέλεσμα το Συγκρότημα και η Εταιρεία να παύσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες.

- Αξιολογούμε τη συνολική παρουσίαση, δομή και περιεχόμενο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.

- Λαμβάνουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επιχειρηματικών δραστηριοτήτων εντός του Συγκροτήματος για να εκφράσουμε γνώμη επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και εκτέλεση του ελέγχου των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Παραμένουμε αποκλειστικά υπεύθυνοι για την ελεγκτική μας γνώμη.

Μεταξύ άλλων θεμάτων, κοινοποιούμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, θέματα σχετικά με το προβλεπόμενο πεδίο και χρονοδιάγραμμα του ελέγχου και σημαντικά ευρήματα από τον έλεγχο, συμπεριλαμβανομένων τυχόν σημαντικών ελλείψεων στις δικλίδες εσωτερικού ελέγχου, που εντοπίσαμε κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας.

Επίσης, παρέχουμε στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης δήλωση ότι έχουμε συμμορφωθεί με τις σχετικές απαιτήσεις δεοντολογίας που αφορούν στην ανεξαρτησία μας και κοινοποιούμε σε αυτούς όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, τα σχετικά μέτρα προστασίας.

Από τα θέματα που κοινοποιήθηκαν στους υπεύθυνους για θέματα διακυβέρνησης, καθορίζουμε τα θέματα που έχουν τη μεγαλύτερη σημασία στον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου και, ως εκ τούτου, είναι τα κύρια θέματα ελέγχου.

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Σύμφωνα με τις απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014, παρέχουμε τις πιο κάτω πληροφορίες στην Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή, οι οποίες απαιτούνται επιπρόσθετα από τις απαιτήσεις των Διεθνών Προτύπων Ελέγχου.

Απαιτήσεις του άρθρου 10(2) του Κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014

Διορισμός του Ελεγκτή και Περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές για το έτος 2021 από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων της Εταιρείας που έγινε στις 29 Ιουνίου 2021. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού τριών ετών.

Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων η οποία εκφέρεται σε αυτήν την έκθεση, συνάδει με την πρόσθετη έκθεσή μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 15 Απριλίου 2024 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

Παροχή Μη Ελεγκτικών Υπηρεσιών

Δηλώνουμε ότι δεν παρείχαμε μη ελεγκτικές υπηρεσίες που απαγορεύονται σύμφωνα με το άρθρο 5 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το άρθρο 72 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017. Επίσης δεν υπάρχουν μη ελεγκτικές υπηρεσίες που έχουν παρασχεθεί από εμάς προς την Εταιρεία και το Συγκρότημα, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης.

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF)

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, το οποίο περιλαμβάνει ένα αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή και αρχεία XBRL με τη σήμανση που πραγματοποιήθηκε από την οντότητα της ενοποιημένης κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023, και τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών καθαρής θέσης και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και των γνωστοποιήσεων που πραγματοποιούνται είτε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις βάσει των ΔΠΧΑ είτε με σχετική παραπομπή σε άλλα μέρη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, οι οποίες αντιστοιχούν στα στοιχεία του Παραρτήματος II του κατ' εξουσιοδότηση κανονισμού ΕΕ 2019/815 της 17 Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο «Κανονισμός ESEF») (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον κατ' εξουσιοδότηση κανονισμό ΕΕ 2019/815 της 17ης Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (ο «Κανονισμός ESEF»).

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που έχει ετοιμάσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Σύμφωνα με τις Οδηγίες Ελέγχου που εκδόθηκαν από τον Σύνδεσμο Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (οι «Οδηγίες Ελέγχου»), απαιτείται από εμάς να σχεδιάσουμε και να εκτελέσουμε τις ελεγκτικές μας διαδικασίες προκειμένου να εξετάσουμε εάν το περιεχόμενο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχεί στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που έχουμε ελέγξει, και εάν η μορφή και η σήμανση που περιλαμβάνονται στους ψηφιακούς φακέλους έχουν ετοιμαστεί από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

Κατά τη γνώμη μας, τα ψηφιακά αρχεία που εξετάστηκαν αντιστοιχούν στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις και οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία, παρουσιάζονται και σημαίνονται, από κάθε ουσιώδη άποψη, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του Κανονισμού ESEF.

Άλλα Νομικά Θέματα

Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

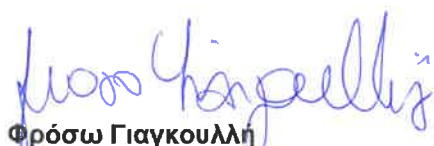
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης έχει καταρτιστεί σύμφωνα με τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και οι πληροφορίες που δίνονται στην έκθεση αυτή συνάδουν με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ξεχωριστών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στην Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, τα πληροφοριακά στοιχεία της δήλωσης εταιρικής διακυβέρνησης, που παρουσιάζονται σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και η οποία περιλαμβάνεται ως ειδικό τμήμα της Έκθεσης Διαχείρισης και Ενοποιημένης Έκθεσης Διαχείρισης, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όλα τα πληροφοριακά στοιχεία που αναφέρονται στις υποπαραγράφους (i), (ii), (iii), (vi) και (vii) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις ανακρίβειες στη δήλωση εταιρικής διακυβέρνησης όσον αφορά τα στοιχεία που αφορούν τις υποπαραγράφους (iv) και (v) της παραγράφου 2(α) του Άρθρου 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Άλλο Θέμα

Αυτή η έκθεση, περιλαμβανομένης και της γνώμης, ετοιμάστηκε για τα μέλη της Εταιρείας ως σώμα και μόνο σύμφωνα με το Άρθρο 10(1) του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014 και το Άρθρο 69 του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 και για κανένα άλλο σκοπό. Δίνοντας αυτή τη γνώμη δεν αποδεχόμαστε και δεν αναλαμβάνουμε ευθύνη για οποιοδήποτε άλλο σκοπό ή προς οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο στη γνώση του οποίου αυτή η έκθεση δυνατόν να περιέλθει.

Η συντάκτορας ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι η κα. Φρόσω Γιαγκουλλή.



Φρόσω Γιαγκουλλή
Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής

εκ μέρους και για λογαριασμό της

Grant Thornton (Cyprus) Ltd
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές

Λευκωσία,
15 Απριλίου 2024

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	2023 €	2022 (αναπροσαρμωσμένα)* €
Έσοδα			
Έσοδα από μερίσματα	7	871.643	749.394
Έσοδα από τόκους	7	213.788	218.282
Έσοδα από ενοίκια	8	990.108	968.191
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	520.459	-
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	8.503.301	2.558.248
		11.099.299	4.494.115
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.601.115)	(1.559.724)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	(658.632)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	23, 26	76.714	103.596
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(499.354)	(315.324)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	20	(588.236)	54.027
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	77.948.779	4.487.984
Κέρδος πριν τη φορολογία		86.436.087	8.710.806
Φορολογία	14	(205.488)	(105.766)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		86.230.599	8.605.040
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	84.040	(1.778.323)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπραγμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	55.310	-
Αναβαλλόμενη φορολογία λόγω επανεκτίμησης	28	(6.914)	-
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	2.436.313	829.806
Λοιπά συνολικά έσοδα		2.568.749	(948.517)
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		88.799.348	7.656.523
Καθαρό κέρδος αποδοτέο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		86.230.599	8.605.040
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	15	43,12	4,30
Συνολικά έσοδα αποδοτέα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		88.799.348	7.656.523
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	15	44,40	3,83

* βλέπε Σημείωση 20

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

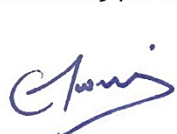
Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023

		31/12/2023	31/12/2022 (αναπροσαρ- μοσμένα)*
	Σημ.	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	1.499.138	1.451.388
Ακίνητα για επένδυση	18	31.302.305	30.232.921
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	293.760.599	213.426.060
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	23	12.406.269	11.994.685
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	73.336	261.751
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		339.041.647	257.366.805
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	21	10.798.841	11.638.020
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	207.988	232.570
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	27.986.146	19.482.918
Τραπεζικές καταθέσεις	26	8.000	8.000
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	834.943	761.303
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	15.648	37.032
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		39.851.566	32.159.843
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		378.893.213	289.526.648
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		227.718.178	139.053.423
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		367.718.178	279.053.423
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	2.993.816	5.111.753
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.993.816	5.111.753
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	32	1.185.380	-
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	2.640.273	1.840.528
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	3.332.956	2.620.720
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	1.022.610	900.224
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		8.181.219	5.361.472
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		378.893.213	289.526.648
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	15	183,86	139,53

* βλέπε Σημείωση 20

Στις 15 Απριλίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Γεώργιος Κουρρής
Πρόεδρος



Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Αντιπρόεδρος



Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός
Διευθυντής



Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Αποθεματικό επανεκτίμησης γης και ακινήτων €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		140.000.000	319.437	119.850.066	-	9.895.453	270.064.956
Επίδραση ΔΠΧΑ 17	20	-	-	-	-	2.464.994	2.464.994
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		140.000.000	319.437	119.850.066	-	12.360.447	272.529.950
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	-	8.605.040	8.605.040
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών		-	-	2.147.969	-	(2.147.969)	-
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	-	-	(948.517)	(948.517)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	20	-	-	-	-	(1.133.050)	(1.133.050)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 / 1 Ιανουαρίου 2023		140.000.000	319.437	121.998.035	-	16.735.951	279.053.423
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	-	86.230.599	86.230.599
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	-	48.396	2.520.353	2.568.749
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	20	-	-	-	-	(134.593)	(134.593)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		140.000.000	319.437	121.998.035	48.396	105.352.310	367.718.178

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση 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, λογίζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανεμηθεί ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓΕΣΥ) με συντελεστή 2,65%, όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

Το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών αποτελείται από τις συσσωρευμένες συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά την ενοποίηση εξαρτημένων εταιρειών.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η αρνητική υπεραξία που προέκυψε το 2019 κατά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας. Κατά τη διάρκεια του 2022 μεταφέρθηκε στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας επιπλέον ποσό ύψους €2.147.969 που αφορά την αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα κατά τη διάρκεια του 2021 και του 2022. Τα κέρδη που προκύπτουν από την αρνητική υπεραξία δεν είναι πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως μη διαθέσιμα για διανομή.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

		2023	2022
	Σημ.	€	€
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		86.436.087	8.710.806
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	64.255	64.611
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(48.040)	(36.727)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(8.503.301)	(2.558.248)
(Κέρδος) / ζημιά από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	(1.073.539)	238.719
Αρνητική υπεραξία	20	-	(2.104.764)
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	588.236	(54.027)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(77.948.779)	(4.487.984)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		(76.715)	(103.525)
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	417.933	306.132
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(143.863)	(25.007)
Μείωση στα αποθέματα ακινήτων		839.179	432.616
Μείωση / (αύξηση) στα άλλα εισπρακτέα ποσά		24.582	(84.817)
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(210.869)	(207.243)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	73	3.374.506
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		122.386	97.928
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	(1.071)	(123.123)
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	5.226	2.016
Μετρητά από εργασίες		635.643	3.466.876
Φορολογία που πληρώθηκε		(2.603)	(19.313)
Καθαρά μετρητά από εργασίες		633.040	3.447.563
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(8.655)	(6.058)
Αγορά συνδεδεμένων εταιρειών	20	-	(1.077.969)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(8.655)	(1.084.027)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανείων	32	(1.736.125)	(2.215.961)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.736.125)	(2.215.961)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(1.111.740)	147.575
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		761.303	613.728
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	(350.437)	761.303

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

		2023	2022
	Σημ.	€	(αναπροσαρμωσμένα)* €
Έσοδα			
Έσοδα από μερίσματα	7	1.387.643	1.290.694
Έσοδα από τόκους	7	213.448	212.517
Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	7	852.823	34.767
Έσοδα από ενοίκια	8	76.650	58.400
Άλλα έσοδα	10	9.907	18.564
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	8.443.526	2.500.441
		10.983.997	4.115.383
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.299.611)	(1.295.326)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	(91.467)	(41.432)
Απομείωση επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	(1.234.000)	(367.000)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	23, 26	76.714	103.596
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(500.538)	(319.056)
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	20	-	2.104.764
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	77.948.779	4.487.984
Κέρδος πριν τη φορολογία		85.295.638	8.842.940
Φορολογία	14	(1.725)	7.084
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		85.293.913	8.850.024
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους / (ζημιάς) από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		84.040	(1.778.323)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		2.436.313	829.806
Λοιπά συνολικά έσοδα	20	2.520.353	(948.517)
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		87.814.266	7.901.507

* βλέπε Σημείωση 20

Demetra Holdings Plc


Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023

		31/12/2023	31/12/2022 (αναπροσα- ρμοσμένα)*
	Σημ.	€	€
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	50.796	61.780
Ακίνητα για επένδυση	18	2.088.000	2.181.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	81.257	142.199
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	19	12.118.872	13.352.872
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	293.760.599	213.426.060
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	24	12.406.269	11.994.685
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		320.505.793	241.158.596
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	37.993	38.064
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	24	28.176.603	27.836.851
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	27.986.146	19.482.918
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	643.473	568.294
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	13.601	33.926
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		56.857.816	47.960.053
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		377.363.609	289.118.649
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		226.669.025	138.989.352
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		366.669.025	278.989.352
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	2.993.816	5.111.753
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	-	67.909
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		2.993.816	5.179.662
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	32	1.185.380	-
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	2.640.273	1.840.528
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	70.184	67.477
Πρόβλεψη για ζημιές συνδεδεμένων εταιρειών	20	3.332.956	2.620.720
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	471.975	420.910
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		7.700.768	4.949.635
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		377.363.609	289.118.649
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή – σεντ	15	183,33	139,49

* βλέπε Σημείωση 20

Στις 15 Απριλίου 2024, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Γεώργιος Κουρρής
Πρόεδρος


Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Αντιπρόεδρος


Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός
Διευθυντής


Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		140.000.000	119.850.066	9.905.835	269.755.901
Επίδραση ΔΠΧΑ 17	20	-	-	2.464.994	2.464.994
Αναπροσαρμοσμένο υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022		140.000.000	119.850.066	12.370.829	272.220.895
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	8.850.024	8.850.024
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών		-	2.147.969	(2.147.969)	-
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	(948.517)	(948.517)
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	20	-	-	(1.133.050)	(1.133.050)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2022 / 1 Ιανουαρίου 2023		140.000.000	121.998.035	16.991.317	278.989.352
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	85.293.913	85.293.913
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	2.520.353	2.520.353
Άλλες συναλλαγές με τους μετόχους	20	-	-	(134.593)	(134.593)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2023		140.000.000	121.998.035	104.670.990	366.669.025

Εταιρείες που δεν διανέμουν το 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως αυτά προσδιορίζονται με βάση 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, λογίζονται κατά την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους πως έχουν διανεμηθεί ως μέρισμα. Το ποσό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του δεύτερου έτους για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται.

Επί του ποσού της λογιζόμενης διανομής μερίσματος καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων έκτακτη αμυντική εισφορά με συντελεστή 17% (ισχύει από το 2014) όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και έχουν την κατοικία τους (domicile) στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων εισφορά στο Γενικό Σύστημα Υγείας (ΓεΣΥ) με συντελεστή 2,65%, όταν οι ενδιαφερόμενοι μέτοχοι είναι φυσικά πρόσωπα φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου ανεξαρτήτως κατοικίας (domicile) τους.

Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, η αρνητική υπεραξία που προέκυψε το 2019 κατά την απόκτηση σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας. Κατά τη διάρκεια του 2022 μεταφέρθηκε στο αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας επιπλέον ποσό ύψους €2.147.969 που αφορά την αρνητική υπεραξία που προέκυψε από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής στην Ελληνική Τράπεζα κατά τη διάρκεια του 2021 και του 2022. Τα κέρδη που προκύπτουν από την αρνητική υπεραξία δεν είναι πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως μη διαθέσιμα για διανομή.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

	Σημ.	2023 €	2022 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		85.295.638	8.842.940
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	16.275	18.457
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	60.942	60.942
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(8.503.301)	(2.558.248)
Απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	1.234.000	367.000
Ζημιά από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση	12	91.467	41.432
Αρνητική υπεραξία	20	-	(2.104.764)
Πρόβλεψη / (αντιστροφή πρόβλεψης) για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	20	588.236	(54.027)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	(77.948.779)	(4.487.984)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών		(76.715)	(103.525)
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	417.933	306.132
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	31	3.581	5.696
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		1.179.277	334.051
Μείωση / (αύξηση) στα άλλα εισπρακτέα ποσά		71	(4.217)
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες		(550.621)	(259.015)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	73	3.374.506
Αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές		51.065	74.774
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	1.533	1.568
Μετρητά από εργασίες		681.398	3.521.667
Φορολογία που εισπράχθηκε / (πληρώθηκε)		18.600	(31.388)
Καθαρά μετρητά από εργασίες		699.998	3.490.279
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(5.291)	(5.210)
Αγορά συνδεδεμένων εταιρειών	20	-	(1.077.969)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(5.291)	(1.083.179)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αποπληρωμή δανείων	32	(1.736.125)	(2.215.961)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	31	(68.783)	(68.783)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(1.804.908)	(2.284.744)
Καθαρή (μείωση) / αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(1.110.201)	122.356
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		568.294	445.938
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	(541.907)	568.294

Οι σημειώσεις στις σελίδες 37 μέχρι 104 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

1. Γενικές πληροφορίες

Σύσταση

Η Demetra Holdings Plc (η "Εταιρεία") συστάθηκε στην Κύπρο ως δημόσια εταιρεία περιορισμένης ευθύνης σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου, Κεφ. 113, στις 30 Δεκεμβρίου 1999. Οι μετοχές της Εταιρείας εισηχθήσαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου στις 27 Απριλίου 2000. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα είναι όμιλος εταιρειών και δραστηριοποιείται, μεταξύ άλλων, σε τρεις κύριους επιχειρηματικούς τομείς: (1) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, (2) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων, και (3) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Οικονομικές καταστάσεις

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στη Λεωφόρο Λεμεσού 13, 5^{ος} όροφος, 2112 Λευκωσία, Κύπρος ή από την ιστοσελίδα της εταιρείας: www.demetra.com.cy.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς

α. Νέα και τροποποιημένα Πρότυπα και Διερμηνείες

Κατά το τρέχον έτος, το Συγκρότημα υιοθέτησε όλα τα νέα και αναθεωρημένα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2023. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

ΔΠΧΑ 17: Ασφαλιστήρια συμβόλαια

Το ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» τέθηκε σε ισχύ την 1η Ιανουαρίου 2023 και εφαρμόζεται αναδρομικά. Το ΔΠΧΑ 17 θεσπίζει αρχές για την αναγνώριση, επιμέτρηση, παρουσίαση και γνωστοποίηση ασφαλιστικών συμβάσεων, αντασφαλιστικών συμβάσεων και επενδυτικών συμβάσεων με χαρακτηριστικά διακριτικής συμμετοχής.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια συμβόλαια» Αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17 και του ΔΠΧΑ 9

Η τροποποίηση είναι μια επιλογή μετάβασης που αφορά συγκριτικές πληροφορίες για χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που παρουσιάζονται κατά την αρχική εφαρμογή του ΔΠΧΑ 17. Η τροποποίηση αποσκοπεί στο να βοηθήσει τις οντότητες να αποφύγουν τις προσωρινές λογιστικές αναντιστοιχίες μεταξύ χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβάσεων και, ως εκ τούτου, να βελτιώσουν τη χρησιμότητα των συγκριτικών πληροφοριών για τους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων και της Πρακτικής Κατάστασης ΔΠΧΑ 2: Γνωστοποίηση των λογιστικών πολιτικών

Οι τροποποιήσεις του ΔΛΠ 1 απαιτούν από τις εταιρείες να γνωστοποιούν τις σημαντικές πληροφορίες λογιστικής πολιτικής τους και όχι τις σημαντικές λογιστικές πολιτικές τους. Οι τροποποιήσεις σύμφωνα με την Πρακτική Κατάσταση ΔΠΧΑ 2 παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με τον τρόπο εφαρμογής της έννοιας της σημαντικότητας στις γνωστοποιήσεις λογιστικής πολιτικής. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται η προγενέστερη εφαρμογή τους.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και σφάλματα: ορισμός των λογιστικών εκτιμήσεων

Οι τροποποιήσεις εισάγουν τον ορισμό των λογιστικών εκτιμήσεων και περιλαμβάνουν άλλες τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 8 για να βοηθήσουν τις οικονομικές οντότητες να διακρίνουν τις μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων από τις μεταβολές των λογιστικών πολιτικών. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται η προγενέστερη εφαρμογή τους.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 12 Φόροι εισοδήματος: Αναβαλλόμενος φόρος που σχετίζεται με περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις που προκύπτουν από μία ενιαία συναλλαγή

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις εταιρείες να αναγνωρίζουν τον αναβαλλόμενο φόρο επί συναλλαγών οι οποίες, κατά την αρχική αναγνώριση, οδηγούν σε ίσα ποσά φορολογητέων και εκπεπτέων προσωρινών διαφορών. Οι προτεινόμενες τροποποιήσεις θα εφαρμόζονται συνήθως σε συναλλαγές όπως οι μισθώσεις για τον μισθωτή και οι υποχρεώσεις παροπλισμού. Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2023, ενώ επιτρέπεται η προγενέστερη εφαρμογή τους.

2. Υιοθέτηση νέων και αναθεωρημένων Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (συνέχεια)

β. Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν τεθεί σε ισχύ

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, έχουν εκδοθεί νέα πρότυπα, διερμηνείες και τροποποιήσεις υφιστάμενων προτύπων, η εφαρμογή των οποίων δεν είναι υποχρεωτική για την τρέχουσα λογιστική περίοδο και τα οποία το Συγκρότημα δεν εφάρμοσε νωρίτερα, ως ακολούθως:

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και υιοθετήθηκαν από την ΕΕ

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 1 Παρουσίαση των Οικονομικών Καταστάσεων: Ταξινόμηση των υποχρεώσεων σε βραχυπρόθεσμες ή μακροπρόθεσμες, Ταξινόμηση Υποχρεώσεων ως Τρέχουσες ή Μη Τρέχουσες, Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις με συμβάσεις

Οι τροποποιήσεις αποσαφηνίζουν ένα από τα κριτήρια ταξινόμησης μιας υποχρέωσης ως μακροπρόθεσμη, την απαίτηση για μία οντότητα να έχει το δικαίωμα να αναβάλει τον διακανονισμό της υποχρέωσης για τουλάχιστον 12 μήνες μετά την περίοδο αναφοράς. Οι τροποποιήσεις περιλαμβάνουν αποσαφήνιση των απαιτήσεων σχετικά με την ταξινόμηση υποχρεώσεων μίας οντότητας που πρόκειται να ή ενδεχομένως να διακανονίσει μέσω έκδοσης ιδίων συμμετοχικών τίτλων.

Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 16 Μισθώσεις: Υποχρέωση μίσθωσης σε πώληση και επαναμίσθωση

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο με τον οποίο ένας πωλητής-μισθωτής στη συνέχεια αποτιμά τις συναλλαγές πώλησης και επαναμίσθωσης που πληρούν τις απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 15 για να λογιστικοποιηθούν ως πώληση.

Πρότυπα και Διερμηνείες που έχουν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ και δεν υιοθετήθηκαν ακόμη από την ΕΕ

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ρών και στο ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις: Χρηματοδοτικές συμφωνίες με προμηθευτές

Οι τροποποιήσεις απαιτούν από τις οντότητες να γνωστοποιούν πρόσθετες πληροφορίες στις σημειώσεις σχετικά με την αντίστροφη προεξόφληση τιμολογίων και παρόμοιων συμφωνιών.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 Οι επιπτώσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας. Οι τροποποιήσεις στην έλλειψη ανταλλαξιμότητας τροποποιούν το ΔΛΠ 21 για να:

- Ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο όταν μια οικονομική οντότητα είναι σε θέση να ανταλλάξει το νόμισμα αυτό με το άλλο νόμισμα μέσω αγορών ή μηχανισμών ανταλλαγής που δημιουργούν εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις χωρίς αδικαιολόγητη καθυστέρηση κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και για έναν συγκεκριμένο σκοπό - ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο με το άλλο νόμισμα εάν μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει μόνο ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος.
- Καθορισμός του τρόπου με τον οποίο η οικονομική οντότητα προσδιορίζει τη συναλλαγματική ισοτιμία που πρέπει να εφαρμόζει όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο - όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, η οικονομική οντότητα εκτιμά τη συναλλαγματική ισοτιμία spot ως την ισοτιμία που θα εφαρμοζόταν σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης και η οποία θα αντανακλούσε πιστά τις οικονομικές συνθήκες που επικρατούσαν.
- Απαιτεί τη γνωστοποίηση πρόσθετων πληροφοριών όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο - όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο, η οικονομική οντότητα γνωστοποιεί πληροφορίες που θα επέτρεπαν στους χρήστες των οικονομικών καταστάσεων της να αξιολογήσουν πως η έλλειψη ανταλλαξιμότητας ενός νομίσματος επηρεάζει ή αναμένεται να επηρεάσει τις οικονομικές επιδόσεις, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές της.

Το Διοικητικό Συμβούλιο αναμένει πως η υιοθέτηση αυτών των προτύπων χρηματοοικονομικής αναφοράς σε μελλοντικές περιόδους δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος.

3. Περίληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών

Οι ουσιώδεις λογιστικές αρχές που υιοθετήθηκαν κατά την ετοιμασία αυτών των ενοποιημένων και ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναφέρονται πιο κάτω. Αυτές οι αρχές έχουν εφαρμοστεί με συνέπεια για όλες τις περιόδους που παρουσιάζονται σε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός από όπου δηλώνεται διαφορετικά.

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ) και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113. Συνάδουν επίσης με τις πρόνοιες των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών και των Περί Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμων και σχετικών Οδηγιών της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς Κύπρου.

Η ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων ουσιωδών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών αρχών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Επίσης απαιτείται η χρήση υπολογισμών και παραδοχών που επηρεάζουν τα αναφερθέντα ποσά των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων, τη γνωστοποίηση ενδεχόμενων απαιτήσεων και υποχρεώσεων κατά την ημερομηνία των οικονομικών καταστάσεων και τα αναφερθέντα ποσά εισοδημάτων και εξόδων κατά τη διάρκεια της υπό αναφορά χρήσεως. Παρά το γεγονός ότι αυτοί οι υπολογισμοί βασίζονται στην καλύτερη δυνατή γνώση της Διεύθυνσης σε σχέση με τις τρέχουσες συνθήκες και ενέργειες, τα πραγματικά αποτελέσματα μπορεί τελικά να διαφέρουν από αυτούς τους υπολογισμούς. Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 5 πιο κάτω.

Οι ενοποιημένες και ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, προσαρμοσμένη έτσι που να περιλαμβάνει την επανεκτίμηση των ακινήτων για επένδυση, των αποθεμάτων ακινήτων που επιμετρούνται στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όταν αυτή είναι χαμηλότερη από το κόστος, των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (γη και κτήρια) και των δανείων από εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις που επιμετρούνται στην εύλογη τους αξία.

Το ιστορικό κόστος βασίζεται στην εύλογη αξία της αντιπαροχής που δίνεται για την απόκτηση αγαθών και υπηρεσιών.

Η εύλογη αξία περιγράφεται ως η τιμή που μια οντότητα θα λάμβανε κατά την πώληση ενός περιουσιακού στοιχείου ή κατά τη μεταβίβαση μιας υποχρέωσης σε μια κανονική συναλλαγή στην κύρια (ή την πλέον συμφέρουσα) αγορά, κατά την ημερομηνία επιμέτρησης υπό τις τρέχουσες συνθήκες της αγοράς (ήτοι, τιμή εξόδου) ανεξαρτήτως του εάν η τιμή αυτή είναι άμεσα παρατηρήσιμη ή εκτιμάται με τη χρήση άλλης τεχνικής αποτίμησης.

Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας αφορά ένα συγκεκριμένο περιουσιακό στοιχείο ή μια υποχρέωση. Ως εκ τούτου, κατά την επιμέτρηση της εύλογης αξίας, μια οντότητα λαμβάνει υπόψη τα χαρακτηριστικά του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης εάν οι συμμετέχοντες στην αγορά θα λάμβαναν υπόψη τα εν λόγω χαρακτηριστικά κατά την τιμολόγηση του περιουσιακού στοιχείου ή της υποχρέωσης κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Τα εν λόγω χαρακτηριστικά περιλαμβάνουν, για παράδειγμα, την κατάσταση και τη θέση του περιουσιακού στοιχείου καθώς επίσης και τους περιορισμούς, εφόσον υπάρχουν, όσον αφορά την πώληση ή τη χρήση του περιουσιακού στοιχείου.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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 τις εισροές στις τεχνικές αποτίμησης που χρησιμοποιούνται για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας:

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

Για χρηματοοικονομικά μέσα που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στην εύλογη αξία, η Διεύθυνση της Εταιρείας καθορίζει εάν έχουν πραγματοποιηθεί μεταφορές μεταξύ των επιπέδων της ιεραρχίας με επαναξιολόγηση της κατηγοριοποίησής τους (με βάση το χαμηλότερο επίπεδο δεδομένων που είναι σημαντικό για την επιμέτρηση της εύλογης αξίας στο σύνολό της) κατά την ημερομηνία που κρίνεται ότι προκύπτει αλλαγή των περιστάσεων.

Συνεχιζόμενη δραστηριότητα

Η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει προβεί σε εκτίμηση της δυνατότητας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και έχει ικανοποιηθεί ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαθέτουν τους οικονομικούς πόρους για να συνεχίσουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητές τους στο προβλεπόμενο μέλλον. Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα που σχετίζονται με τη στρατιωτική διένεξη μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν αναμένεται να έχουν άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στη συνέχιση των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Περαιτέρω πληροφορίες για τη στρατιωτική διένεξη μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας δίδονται στη Σημείωση 36.

Επιπρόσθετα, η Διεύθυνση της Εταιρείας δε γνωρίζει την ύπαρξη άλλων σχετικών αβεβαιοτήτων, οι οποίες σχετίζονται με γεγονότα ή συνθήκες που μπορεί να δημιουργήσουν σοβαρές αμφιβολίες όσον αφορά τη δυνατότητα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος να διατηρηθούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες. Κατά συνέπεια, οι οικονομικές καταστάσεις συνεχίζουν να καταρτίζονται βάσει της αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας.

Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί το Συγκρότημα ("το νόμισμα λειτουργίας"). Το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και των πλειστών θυγατρικών είναι το Ευρώ. Το νόμισμα παρουσίασης είναι το Ευρώ.

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των εξαρτημένων εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 19 είναι οι νομικές οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα ασκεί έλεγχο. Το Συγκρότημα ελέγχει μία οντότητα όταν α) έχει εξουσία επί της οντότητας, β) είναι εκτεθειμένο ή έχει δικαιώματα σε μεταβλητές αποδόσεις από τη συμμετοχή του στην οντότητα και γ) έχει τη δυνατότητα χρήσης της εξουσίας του για επηρεασμό των αποδόσεών του. Οι εξαρτημένες εταιρείες ενοποιούνται πλήρως από την ημερομηνία κατά την οποία ο έλεγχος μεταφέρεται στο Συγκρότημα, ενώ εξαιρούνται της ενοποίησης από την ημερομηνία που ο έλεγχος παύει να υφίσταται.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

Το Συγκρότημα επανεκτιμά τον έλεγχο επί μιας οντότητας στην οποία έχει επενδύσει όταν τα γεγονότα και οι περιστάσεις υποδεικνύουν ότι υπάρχουν αλλαγές σε ένα ή περισσότερα από τα τρία στοιχεία ελέγχου που αναφέρονται πιο πάνω.

Όταν το Συγκρότημα κατέχει λιγότερο από το 50% των δικαιωμάτων ψήφου έχει εξουσία πάνω σε μια οντότητα όταν τα δικαιώματα ψήφου που κατέχει είναι επαρκή ώστε πρακτικά να του παρέχουν την ικανότητα να διευθύνει μονομερώς τις συναφείς δραστηριότητες της οντότητας. Το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψη όλα τα γεγονότα και τις περιστάσεις και το κατά πόσον τα δικαιώματα ψήφου που έχει είναι επαρκή ώστε να του παρέχουν εξουσία, συμπεριλαμβανομένων των πιο κάτω:

- το πλήθος των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχει σε σχέση με το πλήθος και τη διασπορά των δικαιωμάτων ψήφου που κατέχουν άλλα μέρη
- τα δυνητικά δικαιώματα ψήφου που κατέχει το Συγκρότημα, άλλοι κάτοχοι δικαιωμάτων ψήφου ή άλλα μέρη
- τα δικαιώματα που απορρέουν από άλλες συμβατικές ρυθμίσεις, και
- τυχόν πρόσθετα γεγονότα και περιστάσεις που υποδηλώνουν ότι το Συγκρότημα διαθέτει ή δε διαθέτει την ικανότητα να διευθύνει τις σχετικές δραστηριότητες της οντότητας κατά τον χρόνο που οι αποφάσεις αυτές πρέπει να ληφθούν, όπως οι πρακτικές ψηφοφορίας κατά τις προηγούμενες συνελεύσεις των μετόχων.

Τα αποτελέσματα των εξαρτημένων εταιρειών που εξαγοράζονται ή πωλούνται κατά τη διάρκεια μιας χρήσεως, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων από την ημερομηνία της ουσιαστικής απόκτησής τους ή μέχρι την ημερομηνία της ουσιαστικής πώλησής τους. Το συνολικό εισόδημα των εξαρτημένων εταιρειών αποδίδεται στους ιδιοκτήτες του Συγκροτήματος και στις μη ελέγχουσες συμμετοχές, ακόμα και όταν αυτό έχει ως αποτέλεσμα οι μη ελέγχουσες συμμετοχές να παρουσιάζουν ελλειμματικό υπόλοιπο.

Όπου θεωρήθηκε απαραίτητο, έγιναν αναπροσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων, προκειμένου οι λογιστικές τους πολιτικές να συμβαδίζουν με τις λογιστικές πολιτικές που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα.

Κατά την ενοποίηση όλες οι διεταιρικές συναλλαγές, υπόλοιπα, έσοδα και έξοδα απαλείφονται πλήρως.

Συνενώσεις επιχειρήσεων

Για όλες τις συνενώσεις επιχειρήσεων χρησιμοποιείται η λογιστική μέθοδος εξαγοράς (acquisition method). Εταιρείες που αγοράστηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις από την ημερομηνία απόκτησης ή μέχρι την ημερομηνία πώλησής τους.

Το κόστος της απόκτησης υπολογίζεται ως το σύνολο της εύλογης αξίας, κατά την ημερομηνία της ανταλλαγής των περιουσιακών στοιχείων που παραχωρήθηκαν, των υποχρεώσεων που δημιουργήθηκαν ή αναλήφθηκαν και των συμμετοχικών τίτλων που εκδόθηκαν από το Συγκρότημα ως αντάλλαγμα για τον έλεγχο της εξαρτημένης. Άλλα έξοδα που σχετίζονται με την απόκτηση των εξαρτημένων εταιρειών αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την περίοδο που το Συγκρότημα ανέλαβε το κόστος και παρασχέθηκαν οι υπηρεσίες. Τα αναγνωρίσιμα περιουσιακά στοιχεία, οι υποχρεώσεις και οι ενδεχόμενες υποχρεώσεις της εξαρτημένης τα οποία ικανοποιούν τα κριτήρια για αναγνώριση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 3, αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία τους κατά την ημερομηνία της απόκτησης, εκτός από τα πιο κάτω:

- Αναβαλλόμενα φορολογικά περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις και υποχρεώσεις ή περιουσιακά στοιχεία σχετικά με παροχές σε εργαζόμενους που αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΛΠ 12 “Φόροι Εισοδήματος” και ΔΛΠ19 “Παροχές σε Εργαζομένους” αντιστοίχως,
- Υποχρεώσεις ή συμμετοχικοί τίτλοι σχετικοί με παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου ή με την αντικατάσταση των παροχών που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του αποκτώμενου με τις παροχές που εξαρτώνται από την αξία των μετοχών του Συγκροτήματος, που επιμετρούνται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 2 “Παροχές που Εξαρτώνται από την Αξία των Μετοχών” κατά την ημερομηνία απόκτησης, και
- Περιουσιακά στοιχεία (ή ομάδα εκποίησης) τα οποία κατατάσσονται ως κατεχόμενα προς πώληση κατά την ημερομηνία απόκτησης σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 “Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες”, τα οποία αναγνωρίζονται και επιμετρούνται σύμφωνα με το εν λόγω πρότυπο.

3. Περιήληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Η εμπορική εύνοια που προκύπτει κατά την απόκτηση αναγνωρίζεται ως ένα περιουσιακό στοιχείο και αρχικά επιμετρείται στο κόστος, το οποίο είναι η διαφορά μεταξύ του αθροίσματος της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του ποσού των δικαιωμάτων μειοψηφίας στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, και της εύλογης αξίας του συμφέροντος που κατείχε προηγουμένως το Συγκρότημα στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα (αν υπάρχει), σε σχέση με την αναλογία του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των αναγνωρισμένων ενδεχόμενων υποχρεώσεων της αποκτώμενης οικονομικής μονάδας. Εάν μετά από επανεκτίμηση, η συμμετοχή του Συγκροτήματος στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των ενδεχόμενων υποχρεώσεων της εξαρτημένης υπερβαίνει το άθροισμα της αντιπαροχής που προσφέρθηκε, του τυχόν ποσού δικαιώματος μειοψηφίας και της εύλογης αξίας των συμμετοχικών δικαιωμάτων που τυχόν κατείχε το Συγκρότημα προηγουμένως στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα, η διαφορά αναγνωρίζεται αμέσως στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημιές μιας εξαρτημένης εταιρείας κατανέμονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές παρουσιάζονται ξεχωριστά στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και περιλαμβάνονται στα ίδια κεφάλαια, ξεχωριστά από τα ίδια κεφάλαια που αναλογούν στους ιδιοκτήτες της Εταιρείας.

Η μεταβολή στο ποσοστό συμμετοχής σε εξαρτημένες εταιρείες (χωρίς την απώλεια ελέγχου) λογιστικοποιείται ως μια συναλλαγή μεταξύ ιδιοκτητών που αφορά τα ίδια κεφάλαια. Κατά συνέπεια, δεν προκύπτει υπεραξία ή κέρδος/(ζημιά) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων από τέτοιες συναλλαγές αλλά οποιαδήποτε διαφορά προκύπτει από την προσαρμογή στις μη ελέγχουσες συμμετοχές και της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή πληρώθηκε αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια και αποδίδεται στους μετόχους της εταιρείας. Οι σχετικές συναλλαγματικές διαφορές που αφορούν το μερίδιο που αναλογεί στο ποσοστό των μη ελεγχόντων συμμετοχών που πωλείται, αφαιρούνται από το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών και μεταφέρονται στις μη ελέγχουσες συμμετοχές. Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές επιμετρούνται σε εύλογη αξία ή στην αναλογία του συμφέροντος μειοψηφίας στην καθαρή εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της αποκτημένης οικονομικής μονάδας. Η επιλογή του τρόπου επιμέτρησης αποφασίζεται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά ανά συναλλαγή. Άλλα είδη μη ελεγχόντων συμμετοχών επιμετρούνται σε εύλογη αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις πρόνοιες άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν οι συνενώσεις επιχειρήσεων επιτυγχάνονται σταδιακά, το προηγούμενο συμφέρον του Συγκροτήματος στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα επιμετρείται ξανά στην εύλογη αξία την ημερομηνία της εξαγοράς (όταν το Συγκρότημα αποκτά τον έλεγχο) και οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά που προκύπτει αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Ποσά που δημιουργήθηκαν στην αποκτώμενη οικονομική μονάδα πριν την ημερομηνία εξαγοράς και έχουν αναγνωριστεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων όταν η οντότητα πωληθεί.

Όταν η αντιπαροχή που προσφέρεται από το Συγκρότημα κατά τη συνένωση επιχειρήσεων περιλαμβάνει περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις που προκύπτουν από ρύθμιση ενδεχόμενου ανταλλάγματος, το ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία κατά την ημερομηνία απόκτησης και περιλαμβάνεται ως μέρος της αντιπαροχής που προσφέρεται για τη συνένωση. Αλλαγές στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης, προσαρμόζονται αναδρομικά, προκαλώντας την αντίστοιχη προσαρμογή στην εμπορική εύνοια, όπου είναι εφαρμόσιμο. Οι προσαρμογές κατά την περίοδο επιμέτρησης είναι προσαρμογές που προκύπτουν από την απόκτηση πρόσθετων πληροφοριών κατά τη διάρκεια της “περιόδου επιμέτρησης” (η οποία δεν μπορεί να υπερβεί το ένα έτος από την ημερομηνία απόκτησης) σχετικά με γεγονότα και συνθήκες που υφίσταντο κατά την ημερομηνία απόκτησης.

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των αλλαγών στην εύλογη αξία του ενδεχόμενου ανταλλάγματος που δεν πληρούν τις προϋποθέσεις των προσαρμογών κατά την περίοδο επιμέτρησης εξαρτάται από το πώς κατατάσσεται το ενδεχόμενο αντάλλαγμα. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται στα ίδια κεφάλαια δεν επιμετρείται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετρείται εκ νέου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, ή με το ΔΛΠ 37 “Προβλέψεις, Ενδεχόμενες Υποχρεώσεις και Ενδεχόμενα Περιουσιακά Στοιχεία”, όπως αρμόζει, και τυχόν κέρδος ή ζημιά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Αν η αρχική λογιστικοποίηση μιας συνένωσης επιχειρήσεων δεν έχει ολοκληρωθεί μέχρι το τέλος της περιόδου αναφοράς κατά τη διάρκεια της οποίας πραγματοποιείται η συνένωση, το Συγκρότημα αναγνωρίζει στις οικονομικές του καταστάσεις, με προσωρινά ποσά, τα στοιχεία για τα οποία η λογιστικοποίηση δεν είναι ολοκληρωμένη. Τα προσωρινά αυτά ποσά προσαρμόζονται αναδρομικά κατά τη διάρκεια της περιόδου επιμέτρησης, ή πρόσθετα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις αναγνωρίζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν νέες πληροφορίες που ελήφθησαν για γεγονότα και συνθήκες που υπήρχαν κατά την ημερομηνία απόκτησης και, εάν ήταν γνωστά, θα είχαν επηρεάσει την επιμέτρηση των ποσών που αναγνωρίστηκαν από εκείνη την ημερομηνία.

Όταν το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο μιας εξαρτημένης εταιρείας, το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε ή είναι εισπρακτέο και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε συμμετοχής που συνεχίζει να έχει το Συγκρότημα στην εν λόγω εταιρεία και (ii) της προηγούμενης λογιστικής αξίας των περιουσιακών στοιχείων (συμπεριλαμβανομένης της εμπορικής εύνοιας) και των υποχρεώσεων της εξαρτημένης εταιρείας και τυχόν συμφέροντος μειοψηφίας. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία της εξαρτημένης εταιρείας έχουν επανεκτιμηθεί ή λογιστικοποιούνται σε εύλογη αξία, και το κέρδος ή η ζημιά έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στην κατάσταση συνολικών εισοδημάτων και συμπεριλήφθηκαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. αναταξινόμηση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων, αναλόγως του κονδυλίου). Η εύλογη αξία μιας επένδυσης, που παραμένει στην πρώην εξαρτημένη εταιρεία την ημερομηνία που το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο, καταχωρείται σε εύλογη αξία με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9 “Χρηματοοικονομικά Μέσα: Αναγνώριση και Αποτίμηση”.

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα εξασκεί σημαντική επιρροή. Σημαντική επιρροή είναι το δικαίωμα συμμετοχής στις αποφάσεις της οικονομικής και επιχειρηματικής πολιτικής της οντότητας, χωρίς όμως να ασκείται έλεγχος ή κοινός έλεγχος πάνω σε αυτές τις πολιτικές.

Οι συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικοποιούνται στις ενοποιημένες και στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 “Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες”. Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εισοδημάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ισούται ή υπερβαίνει του συμφέροντος στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων άλλων μακροπρόθεσμων μη εξασφαλισμένων εισπρακτέων τα οποία στην ουσία αποτελούν μέρος της καθαρής επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία, το Συγκρότημα δεν αναγνωρίζει περαιτέρω ζημιές, εκτός εάν έχει αναλάβει νομικές ή τεκμαιρόμενες δεσμεύσεις/υποχρεώσεις ή έχει κάνει πληρωμές εκ μέρους της συνδεδεμένης εταιρείας.

Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία λογιστικοποιείται χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης, από την ημερομηνία που γίνεται συνδεδεμένη. Κατά την απόκτηση της επένδυσης σε συνδεδεμένη εταιρεία ακολουθείται η λογιστική αρχή για συνενώσεις επιχειρήσεων, όπως αναφέρεται πιο πάνω. Οποιαδήποτε διαφορά μεταξύ του κόστους επένδυσης και του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζεται ως υπεραξία και περιλαμβάνεται στη λογιστική αξία της επένδυσης. Οποιαδήποτε υπέρβαση του μεριδίου του επενδυτή στην καθαρή εύλογη αξία των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων, υποχρεώσεων και ενδεχόμενων υποχρεώσεων της συνδεδεμένης εταιρείας πέραν του κόστους της επένδυσης εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

3. Περιλήψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Μετά τη λογιστικοποίηση με τη μέθοδο της καθαρής θέσης προσδιορίζεται κατά πόσο υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια ότι η καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία έχει απομειωθεί. Όποτε είναι αναγκαίο, εξετάζεται το ενδεχόμενο απομείωσης της συνολικής λογιστικής αξίας της επένδυσης (συμπεριλαμβανομένης και της υπεραξίας) σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της (την υψηλότερη αξία μεταξύ της αξίας λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος της πώλησης) με τη λογιστική αξία της. Οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Το Συγκρότημα διακόπτει τη χρησιμοποίηση της μεθόδου της καθαρής θέσης από την ημερομηνία κατά την οποία η επένδυσή του παύει να αποτελεί επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, ή όταν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση. Αν το Συγκρότημα εξακολουθεί να συμμετέχει στην πρώην συνδεδεμένη εταιρεία και η συμμετοχή του αποτελεί χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο, το Συγκρότημα επιμετρά τη διατηρούμενη συμμετοχή στην εύλογη αξία της κατά την ημερομηνία αυτή και η εύλογη αξία της διατηρούμενης συμμετοχής θεωρείται ως η εύλογη αξία της κατά την αρχική αναγνώριση ως χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9. Η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εισοδημάτων από τη διάθεση μέρους της συμμετοχής στη συνδεδεμένη εταιρεία, περιλαμβάνεται στον υπολογισμό του κέρδους ή ζημιάς από τη διάθεση της επένδυσης στη συνδεδεμένη εταιρεία. Επιπλέον, το Συγκρότημα λογιστικοποιεί όλα τα ποσά που είχαν προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα σε σχέση με την εν λόγω επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία στην ίδια βάση όπως θα απαιτείτο εάν η συνδεδεμένη εταιρεία είχε διαθέσει απευθείας τα σχετικά περιουσιακά στοιχεία ή τις υποχρεώσεις της. Ως εκ τούτου, εάν κέρδος ή ζημιά που έχει αναγνωριστεί προηγουμένως από τη συνδεδεμένη εταιρεία στα λοιπά συνολικά εισοδήματα θα αναταξινομείτο στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων, το Συγκρότημα αναταξινομεί το κέρδος ή τη ζημιά από τα ίδια κεφάλαια στα αποτελέσματα (ως προσαρμογή από αναταξινόμηση) όταν διακόπτεται η εφαρμογή της μεθόδου της καθαρής θέσης.

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε συνδεδεμένη εταιρεία μειωθεί, αλλά το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης, το Συγκρότημα επαναταξινομεί στα αποτελέσματα το τμήμα των κερδών ή των ζημιών που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και έχει σχέση με τη μείωση του δικαιώματος ιδιοκτησίας, εφόσον το εν λόγω κέρδος ή ζημιά θα απαιτείτο να επαναταξινομηθεί στα αποτελέσματα κατά τη διάθεση των σχετικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων.

Εάν το ιδιοκτησιακό δικαίωμα του Συγκροτήματος σε μια εταιρεία αυξηθεί κλιμακωτά και από χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ταξινομηθεί ως επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία, η εύλογη αξία της συμμετοχής την ημερομηνία κατά την οποία αποκτήθηκε σημαντική επιρροή θεωρείται το κόστος για την αρχική εφαρμογή της λογιστικής καθαρής θέσης. Επειδή η επένδυση προηγουμένως αποτιμάτο στην εύλογη αξία, δεν υπάρχει περαιτέρω μεταβολή της λογιστικής της αξίας.

Οι οικονομικές καταστάσεις των συνδεδεμένων εταιρειών καταρτίζονται για την ίδια περίοδο αναφοράς με το Συγκρότημα. Όταν είναι απαραίτητο, γίνονται προσαρμογές για να ευθυγραμμιστούν οι λογιστικές πολιτικές με εκείνες του Συγκροτήματος.

Τα κέρδη ή οι ζημίες που προκύπτουν από συναλλαγές μεταξύ του Συγκροτήματος (συμπεριλαμβανομένων των ενοποιημένων θυγατρικών του) και της συνδεδεμένης εταιρείας αναγνωρίζονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος μόνο στον βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας

Στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για απομείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση. Οι συνδεδεμένες εταιρείες λογιστικοποιούνται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, όπως αναφέρεται πιο πάνω για το Συγκρότημα.

3. Περίληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Αναγνώριση εισοδημάτων

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζει τα έσοδα όταν ο έλεγχος των υποσχόμενων αγαθών ή των υπηρεσιών μεταβιβάζεται στους πελάτες σε ποσό που αντικατοπτρίζει την αντιπαροχή την οποία το Συγκρότημα ή η Εταιρεία αναμένει ότι δικαιούται σε αντάλλαγμα για τα εν λόγω προϊόντα ή υπηρεσίες. Τα έσοδα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αναγνωρίζονται όταν επίσης πληρούνται τα ακόλουθα κριτήρια:

Τα έσοδα από μερίσματα αναγνωρίζονται, όταν οριστικοποιείται το δικαίωμα εισπραχής τους από την Εταιρεία και το Συγκρότημα. Τα μερίσματα από επενδύσεις σε μετοχές δημοσίων εταιρειών θεωρούνται εισπρακτέα την ημέρα κλεισίματος του Μητρώου Μελών για σκοπούς πληρωμής μερίσματος και διαπραγμάτευσης των μετοχών χωρίς μερίσμα.

Έσοδα από τόκους από δάνεια εισπρακτέα και από τόκους από χρεόγραφα, ομόλογα και καταθέσεις αναγνωρίζονται κατ'αναλογία χρόνου σε σχέση με το ανεξόφλητο κεφάλαιο, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Τα έσοδα από χρηματοοικονομικά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος παρουσιάζονται στα "Έσοδα από τόκους" ξεχωριστά από τα έσοδα από τόκους από τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων που παρουσιάζονται στα "Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους".

Το κέρδος ή η ζημιά από τη διάθεση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή υποχρεώσεων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπολογίζεται ως η διαφορά της μέσης τιμής κόστους και του καθαρού προϊόντος πώλησης, το οποίο συμπεριλαμβάνει τα χρηματιστηριακά έξοδα πώλησης. Το κέρδος ή η ζημιά αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στις 31 Δεκεμβρίου και της λογιστικής αξίας των επενδύσεων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων αντιπροσωπεύει μη πραγματοποιηθέν κέρδος ή μη πραγματοποιηθείσα ζημιά και αναγνωρίζεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Εισοδήματα από πώληση ακινήτων αναγνωρίζονται κατά την παράδοση και την ολοκλήρωση της μεταβίβασης των κινδύνων και των οφελών στον αγοραστή, που θεωρείται ως η στιγμή της μεταφοράς του ελέγχου του ακινήτου στον αγοραστή.

Εισόδημα από ενοίκια από τη μίσθωση επενδύσεων σε ακίνητα αναγνωρίζεται με τη σταθερή μέθοδο σε ολόκληρη τη διάρκεια της ενοικίασης, εκτός και αν λόγω των δεδομένων του ενοικιαστήριου είναι πιο αντιπροσωπευτική μέθοδος το εισόδημα από ενοίκια να αναγνωρίζεται σύμφωνα με την αρχή των δεδουλευμένων εσόδων, ανάλογα με την ουσία των σχετικών συμφωνιών.

Ωφελήματα υπαλλήλων

Η Εταιρεία συνεισφέρει στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων και στο Γενικό Σχέδιο Υγείας με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπλέον, η Εταιρεία συνεισφέρει στο Εγκεκριμένο Ταμείο Πρόνοιας Υπαλλήλων της Εταιρείας. Όλα τα ταμεία αυτά είναι καθορισμένης συνεισφοράς. Οι συνεισφορές της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο με την οποία σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού το οποίο περιλαμβάνεται στα λειτουργικά έξοδα. Η Εταιρεία δεν έχει ταμεία καθορισμένων ωφελημάτων ούτε και παρέχει μετοχικό δικαίωμα προαίρεσης στους διευθυντές και στους υπαλλήλους της. Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

3. Περιήληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοδοτικά έξοδα

Τα χρηματοδοτικά έξοδα περιλαμβάνουν τόκους πληρωτέους πάνω σε δάνεια, χρηματοδοτικές μισθώσεις καθώς επίσης και τραπεζικά έξοδα. Τα χρηματοδοτικά έξοδα αναγνωρίζονται ως έξοδα την ημερομηνία που είναι οφειλόμενα.

Ξένα νομίσματα

Για σκοπούς ετοιμασίας των ξεχωριστών οικονομικών καταστάσεων της θύνουσας εταιρείας και των εξαρτημένων εταιρειών, τα βιβλία των εταιρειών του Συγκροτήματος τηρούνται σε Ευρώ (λειτουργικό νόμισμα) εκτός κάποιων εξαρτημένων εταιρειών εξωτερικού. Συναλλαγές σε ξένο συνάλλαγμα καταχωρούνται με βάση τις συναλλαγματικές ισοτιμίες που ισχύουν την ημερομηνία της συναλλαγής.

Τα χρηματικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού που είναι σε ξένα νομίσματα, μετατρέπονται σε Ευρώ με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν στο τέλος του λογιστικού έτους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στη εύλογη αξία τους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, μετατρέπονται σε Ευρώ, με βάση τις τιμές συναλλάγματος που ισχύουν την ημερομηνία που καθορίστηκε η εύλογη αξία τους. Τα μη χρηματικά στοιχεία που παρουσιάζονται στην τιμή κόστους και τηρούνται σε ξένο νόμισμα, δεν αναπροσαρμόζονται σε Ευρώ.

Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τον διακανονισμό χρηματικών στοιχείων και κατά την επαναμετατροπή των χρηματικών στοιχείων, περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους. Συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν κατά τη μετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων που παρουσιάζονται στη εύλογη αξία τους περιλαμβάνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους, εκτός από διαφορές που προκύπτουν κατά την επαναμετατροπή των μη χρηματικών στοιχείων των οποίων τα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται απευθείας στα αποθεματικά. Για αυτά τα μη χρηματικά στοιχεία οποιοδήποτε στοιχείο αυτού του κέρδους ή της ζημιάς αναγνωρίζεται επίσης απευθείας στα αποθεματικά.

Για σκοπούς ετοιμασίας των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, οι οικονομικές καταστάσεις των εξαρτημένων εταιρειών που τηρούν λογιστικά βιβλία σε ξένο νόμισμα μετατρέπονται σε Ευρώ (Βουλγαρία), με τη χρήση της ισχύουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Έσοδα και έξοδα μετατρέπονται με βάση τον μέσο όρο των συναλλαγματικών ισοτιμιών που ίσχυαν κατά τη διάρκεια του λογιστικού έτους, εκτός και αν οι ισοτιμίες έχουν μεταβληθεί σημαντικά κατά τη διάρκεια του έτους, στην οποία περίπτωση χρησιμοποιούνται οι συναλλαγματικές ισοτιμίες κατά τις ημερομηνίες των συναλλαγών. Οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν μεταφέρονται στα αποθεματικά (€μηδέν για τα έτη 2023 και 2022). Αυτές οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων την περίοδο διάθεσης των εξαρτημένων εταιρειών.

Φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις και περιουσιακά στοιχεία για την τρέχουσα και τις προηγούμενες περιόδους υπολογίζονται με βάση το ποσό που αναμένεται ότι θα πληρωθεί ή θα ανακτηθεί από τις φορολογικές αρχές χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που είχαν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Διεύθυνση αξιολογεί περιοδικά τις θέσεις που πήρε στις φορολογικές δηλώσεις σε σχέση με περιπτώσεις όπου οι εφαρμόσιμοι φορολογικοί κανονισμοί υπόκεινται σε ερμηνεία και δημιουργεί προβλέψεις όπου είναι απαραίτητο με βάση τα ποσά που υπολογίζονται να πληρωθούν στις φορολογικές αρχές.

Γίνεται πλήρης πρόβλεψη για αναβαλλόμενη φορολογία, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο υποχρέωσης, πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές που προκύπτουν μεταξύ της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων και της λογιστικής τους αξίας στις οικονομικές καταστάσεις. Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται χρησιμοποιώντας φορολογικούς συντελεστές και νομοθεσίες που έχουν θεσπιστεί ή ουσιαστικά θεσπιστεί μέχρι την ημερομηνία του ισολογισμού και αναμένεται ότι θα ισχύουν όταν οι σχετικές αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις πραγματοποιηθούν ή όταν οι αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις διακανονιστούν.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται στην έκταση που είναι πιθανόν ότι μελλοντικά φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα, έναντι των οποίων οι προσωρινές διαφορές μπορούν να χρησιμοποιηθούν.

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται μόνο εάν επιτρέπεται νομικά ο συμψηφισμός φορολογικών απαιτήσεων και υποχρεώσεων και εφόσον οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις προκύπτουν από την ίδια φορολογούσα αρχή επί της οντότητας που φορολογείται ή και επί διαφορετικών οντοτήτων και υπάρχει η πρόθεση η τακτοποίηση να γίνει με συμψηφισμό.

Η λογιστική αξία της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης εξετάζεται σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης και μειώνεται στην έκταση που δεν είναι πλέον πιθανό ότι επαρκή φορολογητέα κέρδη θα είναι διαθέσιμα έτσι ώστε να επιτρέψουν την ανάκτηση αυτού του περιουσιακού στοιχείου εξ' ολοκλήρου ή εν μέρει.

3. Περιήληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)**Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία**

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, με βάση εκτιμήσεις από εξωτερικούς ανεξάρτητους εκτιμητές, βασισμένες σε τιμές αγοράς, μείον μεταγενέστερες αποσβέσεις για κτίρια. Οι επανεκτιμήσεις γίνονται σε τακτά διαστήματα έτσι ώστε τα ποσά που εμφανίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης να μη διαφέρουν σημαντικά από τις εύλογες αξίες κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Όλα τα άλλα στοιχεία ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημιές απομείωσης. Το ιστορικό κόστος περιλαμβάνει δαπάνες που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση των εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων.

Αυξήσεις στη λογιστική αξία που προκύπτουν από επανεκτίμηση πιστώνονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα και παρουσιάζονται στο αποθεματικό επανεκτίμησης στα ίδια κεφάλαια. Μειώσεις που αντισταθμίζουν προηγούμενες αυξήσεις του ίδιου περιουσιακού στοιχείου χρεώνονται έναντι αυτού του αποθεματικού. Όλες οι άλλες μειώσεις χρεώνονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οποιαδήποτε αύξηση που μειώνει το συσσωρευμένο έλλειμμα των μειώσεων κάτω του ιστορικού κόστους, πιστώνεται στον λογαριασμό αποτελεσμάτων μέχρι να φτάσει στο ιστορικό κόστος.

Οι αποσβέσεις υπολογίζονται χρησιμοποιώντας τη σταθερή μέθοδο, ώστε να κατανεμηθεί το κόστος μείον η υπολειμματική αξία του κάθε πάγιου περιουσιακού στοιχείου στο διάστημα της εκτιμημένης ωφέλιμης οικονομικής ζωής του. Τα ετήσια ποσοστά απόσβεσης είναι ως εξής:

	%
Κτίρια	3
Έπιπλα και εξοπλισμός γραφείου	10
Εγκαταστάσεις και μηχανήματα	10
Οχήματα	20
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	20 - 33,3

Δεν υπολογίζεται απόσβεση πάνω στη γη και σε έργα υπό εκτέλεση.

Η υπολειμματική αξία και οι ωφέλιμες ζωές αναθεωρούνται και προσαρμόζονται σε κάθε ημερομηνία ισολογισμού, εάν αυτό θεωρηθεί αναγκαίο. Η λογιστική αξία ενός στοιχείου μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό, εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Τα έξοδα επιδιορθώσεων διαγράφονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων μέσα στο έτος που έγιναν. Τα έξοδα σημαντικών ανακαινίσεων και βελτιώσεων κεφαλαιοποιούνται, μόνο όταν είναι πιθανόν να προκύψουν μελλοντικά οφέλη στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Κέρδη και ζημιές από διάθεση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζονται με τη σύγκριση των εισπράξεων σε σχέση με τη λογιστική αξία και περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ακίνητα για επένδυση

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν κυρίως επενδύσεις σε γη, καταστήματα και γραφεία με σκοπό την αύξηση της κεφαλαιουχικής τους αξίας ή για ενοικίαση. Τα ακίνητα για επένδυση παρουσιάζονται σε εύλογη αξία, που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγοραία αξία καθοριζόμενη ετησίως από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές (Σημ. 18). Τα ακίνητα για επένδυση αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αρχικά σε τιμή κτήσης, η οποία περιλαμβάνει και τα έξοδα που προκύπτουν από τη συναλλαγή, και μετέπειτα αποτιμούνται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Ακίνητα υπό κατασκευή ή υπό ανέγερση για μελλοντική χρήση ως ακίνητα για επένδυση λογίζονται ως ακίνητα για επένδυση. Τέτοια ακίνητα παρουσιάζονται στην εύλογη αξία τους στο τέλος της χρήσης.

Η εύλογη αξία των ακινήτων υπολογίζεται βάσει εκτιμήσεων που γίνονται από ανεξάρτητους εκτιμητές, πριν την αφαίρεση εξόδων που θα υποστεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την πώληση των ακινήτων.

Πραγματοποιηθέν κέρδος ή πραγματοποιηθείσα ζημιά από πώληση ακινήτων για επένδυση που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης αντιπροσωπεύει τα καθαρά έσοδα από την πώληση, αφού αφαιρεθεί η καθαρή λογιστική αξία των ακινήτων.

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση, που συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της χρήσης, αντιπροσωπεύει τη διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας στο τέλος της χρήσης με την εύλογη αξία στην αρχή της χρήσης ή της τιμής κτήσης των ακινήτων για επένδυση που αγοράστηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης.

Αποθέματα

Τα αποθέματα παρουσιάζονται στην τιμή κόστους ή στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία, όποια από τις δύο είναι χαμηλότερη. Η τιμή κόστους καθορίζεται με βάση τη μέθοδο της μέσης σταθμικής αξίας. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία είναι η υπολογιζόμενη τιμή πώλησης κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών, μείον τις δαπάνες συμπλήρωσης και τα έξοδα πώλησης. Τα αποθέματα αντιπροσωπεύουν ακίνητα για τα οποία υπάρχει απόφαση Διοικητικού Συμβουλίου για πώλησή τους ή εκμετάλλευσή τους με σκοπό τη μετέπειτα πώλησή τους.

Μισθώσεις

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ως μισθωτές

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν ένα ενιαίο λογιστικό πλαίσιο για όλες τις μισθώσεις, εκτός από κάποιες εξαιρέσεις για βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις χαμηλής αξίας. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μισθώσεων για πληρωμές μισθωμάτων και δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων που αντιπροσωπεύουν το δικαίωμα χρήσης των υποκείμενων περιουσιακών στοιχείων.

- Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων στην έναρξη της μίσθωσης (την ημερομηνία που το περιουσιακό στοιχείο είναι διαθέσιμο προς χρήση). Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων επιμετρούνται στο κόστος τους, μειωμένο κατά τη συσσωρευμένη απόσβεση και την απομείωση της αξίας τους και προσαρμοσμένο κατά την επαναμέτρηση των αντίστοιχων υποχρεώσεων μίσθωσης. Το κόστος των δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων συμπεριλαμβάνει το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης που έχουν αναγνωριστεί, τις αρχικές άμεσα συνδεδεμένες σχετικές δαπάνες και τις πληρωμές μισθώσεων που έγιναν την ή πριν την ημερομηνία έναρξης, μειωμένες κατά το ποσό των προσφερόμενων εκπτώσεων ή άλλων κινήτρων. Εκτός των περιπτώσεων όπου η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι σχετικά βέβαιοι ότι το μισθωμένο περιουσιακό στοιχείο θα περιέλθει στην κατοχή τους στο τέλος της σύμβασης μίσθωσης, τα αναγνωρισμένα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αποσβένονται με τη σταθερή μέθοδο κατά τη μικρότερη διάρκεια μεταξύ της ωφέλιμης ζωής του υποκείμενου παγίου και των όρων της σύμβασης μίσθωσης. Τα δικαιώματα χρήσης παγίων υπόκεινται σε έλεγχο απομείωσης της αξίας τους, είτε κάθε ένα ξεχωριστά είτε ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών.

3. Περιήληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Μισθώσεις (συνέχεια)

- Υποχρεώσεις μίσθωσης

Κατά την έναρξη της μίσθωσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν υποχρεώσεις μίσθωσης ίσες με την παρούσα αξία των μισθωμάτων κατά τη συνολική διάρκεια της σύμβασης μίσθωσης. Οι πληρωμές συμπεριλαμβάνουν τα συμβατικά σταθερά μισθώματα, μειωμένα κατά το ποσό των προσφερόμενων επιδοτήσεων, μεταβλητά μισθώματα που εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, καθώς και ποσά για πληρωμές υπολειμματικής αξίας που αναμένεται να πληρωθούν. Τα μισθώματα επίσης περιλαμβάνουν την τιμή εξάσκησης ενός δικαιώματος αγοράς, που είναι σχετικά βέβαιο να εξασκηθεί από την Εταιρεία και το Συγκρότημα και πληρωμές κυρώσεων λύσης μιας μίσθωσης, αν οι όροι σύμβασης δείχνουν με σχετική βεβαιότητα ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα θα εξασκήσουν το δικαίωμα για λύση. Τα μεταβλητά μισθώματα που δεν εξαρτώνται από κάποιον δείκτη, αναγνωρίζονται ως έξοδο στην περίοδο που επέρχεται το γεγονός ή η συνθήκη και γίνεται η πληρωμή.

Για να υπολογίσει την παρούσα αξία των πληρωμών, η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν το κόστος επιπρόσθετου δανεισμού κατά την ημερομηνία έναρξης της μίσθωσης, εάν το πραγματικό επιτόκιο δεν προσδιορίζεται ευθέως από τη σύμβαση μίσθωσης. Μεταγενέστερα της έναρξης μίσθωσης, το ποσό των υποχρεώσεων μίσθωσης προσαυξάνεται με έξοδα τόκων και μειώνεται με τις πληρωμές μισθωμάτων που πραγματοποιούνται. Επιπλέον, η λογιστική αξία των υποχρεώσεων μίσθωσης επαναμετράται εάν υπάρξει τροποποίηση στη σύμβαση, ή οποιαδήποτε αλλαγή στη διάρκεια της σύμβασης, στα σταθερά μισθώματα ή στην αξιολόγηση αγοράς του περιουσιακού στοιχείου.

- Βραχυχρόνιες μισθώσεις και μισθώσεις περιουσιακών στοιχείων χαμηλής αξίας

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν την εξαίρεση σχετικά με τις βραχυχρόνιες μισθώσεις (δηλαδή μισθώσεις διάρκειας μικρότερης ή ίσης των 12 μηνών, από την ημερομηνία έναρξης της σύμβασης μίσθωσης, όπου δεν υπάρχει το δικαίωμα αγοράς του περιουσιακού στοιχείου). Επίσης εφαρμόζει την εξαίρεση σχετικά με περιουσιακά στοιχεία χαμηλής αξίας (δηλαδή αξίας μικρότερης των €5 χιλιάδων). Πληρωμές μισθωμάτων για βραχυχρόνιες και χαμηλής αξίας μισθώσεις αναγνωρίζονται ως έξοδα με τη σταθερή μέθοδο κατά τη διάρκεια της μίσθωσης.

- Σημαντικές εκτιμήσεις στον προσδιορισμό της διάρκειας μίσθωσης με δικαίωμα ανανέωσης

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα προσδιορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως τη συμβατική διάρκεια μίσθωσης, συμπεριλαμβανομένης της χρονικής περιόδου που καλύπτεται από (α) δικαίωμα επέκτασης της μίσθωσης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα θα εξασκηθεί ή από (β) δικαίωμα λύσης της σύμβασης, εάν είναι σχετικά βέβαιο ότι το δικαίωμα δε θα εξασκηθεί.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ως εκμισθωτές

Μισθώσεις στις οποίες η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν μεταφέρουν ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τις ανταμοιβές που σχετίζονται με την κυριότητα ενός περιουσιακού στοιχείου ταξινομούνται ως λειτουργικές μισθώσεις. Τα έσοδα από μισθώματα προκύπτουν λογιστικά με βάση τη σταθερή μέθοδο και περιλαμβάνονται στα έσοδα από ενοίκια στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Οι αρχικές άμεσα συνδεδεμένες δαπάνες που προκύπτουν από τη διαπραγμάτευση και τη διευθέτηση λειτουργικών μισθώσεων προστίθενται στη λογιστική αξία του μισθωμένου περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζονται κατά τη διάρκεια της μίσθωσης, στην ίδια βάση με τα έσοδα από ενοίκια.

Τα ενδεχόμενα μισθώματα αναγνωρίζονται ως έσοδα κατά την περίοδο κατά την οποία αποκτούνται.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Απομείωση αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν τη λογιστική αξία των περιουσιακών στοιχείων, για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν αντικειμενικές ενδείξεις ότι αυτά τα περιουσιακά στοιχεία έχουν υποστεί ζημιά απομείωσης. Ένα περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί ζημιά απομείωσης όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (ένα "ζημιόγONO γεγονός") και εκείνο το ζημιόγONO γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Αν υπάρχει οποιαδήποτε τέτοια ένδειξη, το ανακτήσιμο ποσό του περιουσιακού στοιχείου εκτιμάται, για να καθορισθεί ο βαθμός της ζημιάς απομείωσης (αν υπάρχει). Όταν δεν είναι δυνατό να εκτιμηθεί η ανακτήσιμη αξία ενός επί μέρους περιουσιακού στοιχείου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμούν την ανακτήσιμη αξία της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών στην οποία ανήκει το περιουσιακό στοιχείο. Ως αξία ανάκτησης αναγνωρίζεται η μεγαλύτερη μεταξύ της καθαρής αξίας πώλησης και της αξίας εν χρήσει. Καθαρή αξία πώλησης θεωρείται η εφικτή πρόσοδος από την πώληση ενός παγίου στα πλαίσια μίας αμφοτεροβαρούς συναλλαγής, στην οποία τα μέρη έχουν πλήρη γνώση και προσχωρούν οικειοθελώς, μετά από την αφαίρεση κάθε πρόσθετου άμεσου κόστους διάθεσης του παγίου, ενώ αξία εν χρήσει είναι η παρούσα αξία των εκτιμώμενων μελλοντικών ταμειακών ροών που αναμένεται να πραγματοποιηθούν από τη συνεχή χρήση ενός παγίου και από τη διάθεσή του στο τέλος της εκτιμώμενης ωφέλιμης ζωής του. Όταν, μεταγενέστερα, μία ζημιά απομείωσης αναστραφεί, η λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) αυξάνεται μέχρι την αναθεωρημένη εκτιμώμενη ανακτήσιμη αξία του, έτσι ώστε η αυξημένη λογιστική αξία να μην υπερβαίνει τη λογιστική αξία που θα είχε προσδιορισθεί, αν δεν είχε αναγνωρισθεί καμιά ζημιά απομείωσης της αξίας του περιουσιακού στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) στα προηγούμενα έτη. Η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα, εκτός αν το περιουσιακό στοιχείο απεικονίζεται σε αναπροσαρμοσμένη αξία, οπότε στην περίπτωση αυτή η αναστροφή της ζημιάς απομείωσης αντιμετωπίζεται ως αύξηση αναπροσαρμογής.

Για τον υπολογισμό της αξίας εν χρήσει, οι εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές προεξοφλούνται στην παρούσα αξία τους με συντελεστή πριν τη φορολογία. Ο συντελεστής αυτός λαμβάνει υπόψη συγκεκριμένους κινδύνους σχετικά με το πάγιο στοιχείο, όπως και την αγορά επιτοκίων γενικότερα σε περιπτώσεις όπου δεν έχουν γίνει οι σχετικές αναπροσαρμογές στις υπολογιζόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) είναι χαμηλότερη από την αναπόσβεστη αξία, τότε η αναπόσβεστη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας ταμειακών ροών) μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός σε περίπτωση επανεκτιμημένων στοιχείων όπου η ζημιά απομείωσης θεωρείται σαν μείωση του ποσού επανεκτίμησης.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Αρχική αναγνώριση των χρηματοοικονομικών μέσων

Αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με βάση συμβόλαιο κανονικής παράδοσης αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία που διεξάγεται η συναλλαγή, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το περιουσιακό στοιχείο. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία διαγράφονται, όταν το δικαίωμα να εισπραχθούν χρηματικές ροές από τις επενδύσεις έχει λήξει, ή έχει μεταφερθεί, και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν ουσιαστικά μεταφέρει σημαντικά ρίσκα και οφέλη ιδιοκτησίας.

Η κατάταξη των χρηματοοικονομικών μέσων κατά την αρχική αναγνώριση εξαρτάται από τον σκοπό της απόκτησής τους και τα χαρακτηριστικά τους. Όλα τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία τους πλέον, στην περίπτωση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου και υποχρέωσης που δεν επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, εξόδων συναλλαγών που αποδίδονται άμεσα στην απόκτηση ή την έκδοσή του.

Η εύλογη αξία είναι η τιμή που θα εισπραχθεί από την πώληση του περιουσιακού στοιχείου ή που πληρώνεται για τη μεταφορά της υποχρέωσης σε μια ομαλή συναλλαγή μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση

Η ταξινόμηση και η επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων εξαρτάται από το πώς αυτά τυγχάνουν διαχείρισης στο πλαίσιο των επιχειρηματικών μοντέλων που διατηρεί το Συγκρότημα και η Εταιρεία, καθώς και από τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών ροών (κατά πόσο οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)). Αυτοί οι παράγοντες καθορίζουν κατά πόσο τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος, στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου, στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη συμβατικών ταμειακών ροών.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά μετρητά και καταθέσεις με τράπεζες, και δάνεια και απαιτήσεις από συνδεδεμένες εταιρείες και άλλες απαιτήσεις/χρεώστες των οποίων οι ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας το πραγματικό επιτόκιο του δανείου (EIR), μείον προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL).

Χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με το συσσωρευτικό κέρδος ή ζημιά να μεταφέρεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων κατά την αποαναγνώριση

Τα χρηματοοικονομικά μέσα επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων εάν πληρούν και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις:

- Το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κρατείται εντός ενός επιχειρηματικού μοντέλου, ο στόχος του οποίου επιτυγχάνεται τόσο με τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών, όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων.
- Οι συμβατικές ταμειακές ροές του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI) επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου που καταβάλλονται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες.

Αυτή η ταξινόμηση αφορά ομόλογα που κατέχονται εντός του επιχειρηματικού μοντέλου που έχει στόχο τόσο τη συλλογή συμβατικών ταμειακών ροών όσο και την πώληση, των οποίων οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI). Τα χρηματοοικονομικά μέσα που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων επιμετρούνται μετέπειτα σε εύλογη αξία, με τα μη πραγματοποιηθέντα κέρδη και ζημιές να αναγνωρίζονται στα λοιπά συνολικά εισοδήματα. Κατά την αποαναγνώριση, τα συσσωρευμένα υπόλοιπα μεταφέρονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν κατέχουν, στο τέλος της χρήσης, χρηματοοικονομικά μέσα ταξινομημένα στη συγκεκριμένη κατηγορία, σύμφωνα με τα επιχειρηματικά τους μοντέλα καθώς και τα χαρακτηριστικά των συμβατικών ταμειακών τους ροών.

3. Περιήληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Ταξινόμηση και επιμέτρηση (συνέχεια)

Συμμετοχικοί τίτλοι που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Όπου η Διεύθυνση του Συγκροτήματος επέλεξε να παρουσιάζει τα κέρδη και τις ζημιές εύλογης αξίας σε μετοχικούς τίτλους σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, δεν υπάρχει μετέπειτα αναταξινόμηση των κερδών ή των ζημιών εύλογης αξίας στα αποτελέσματα ακολούθως της διαγραφής της επένδυσης και οποιαδήποτε σχετικά υπόλοιπα μέσα στο αποθεματικό εύλογης αξίας μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων αναταξινομούνται στα συσσωρευμένα κέρδη. Η πολιτική του Συγκροτήματος είναι να προσδιορίζει τους μετοχικούς τίτλους σε εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων όταν αυτές οι επενδύσεις διακρατούνται για στρατηγικούς σκοπούς παρά για την αποκλειστική δημιουργία επενδυτικών αποδόσεων. Μερίσματα από τέτοιες επενδύσεις συνεχίζουν να αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα ως άλλα έσοδα όταν καθοριστεί το δικαίωμα του Συγκροτήματος να τα εισπράξει.

Όλες οι επενδύσεις σε μετοχές επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές τους αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνουν, εκτός από συμμετοχικούς τίτλους, αυτά που κατέχονται προς εμπορία, αυτά που προσδιορίζονται από τη Διεύθυνση της Εταιρείας κατά την αρχική τους αναγνώριση ή αυτά που υποχρεωτικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9.

Αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και οι μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων.

Σε αυτή την ταξινόμηση περιλαμβάνονται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ταξινομούνται υποχρεωτικά στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (FVTPL), τα οποία αφορούν ορισμένα δάνεια και απαιτήσεις από εξαρτημένες εταιρείες προς την Εταιρεία που αναγνωρίζονται στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας, για τα οποία οι συμβατικές ταμειακές ροές δεν πληρούν τα κριτήρια του SPPI.

Αξιολόγηση του επιχειρηματικού μοντέλου

Το επίπεδο χαρτοφυλακίου καθορίζεται στο ανώτατο επίπεδο συγκέντρωσης που αντικατοπτρίζει τον τρόπο που η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαχειρίζονται τα χρηματοοικονομικά τους περιουσιακά στοιχεία και βασίζεται σε παρατηρήσιμους παράγοντες που περιλαμβάνουν τον τρόπο αξιολόγησης της απόδοσης του επιχειρηματικού μοντέλου και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου και τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και των περιουσιακών στοιχείων που διακρατούνται στο πλαίσιο του εν λόγω επιχειρηματικού μοντέλου) και συγκεκριμένα, τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων.

Αξιολόγηση ταμειακών ροών που αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν κατά πόσο οι ταμειακές ροές ανά περιουσιακό χρηματοοικονομικό στοιχείο αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων επί του ανεξόφλητου υπόλοιπου κεφαλαίου (αξιολόγηση SPPI). Για την αξιολόγηση του κατά πόσο οι συμβατικές ταμειακές ροές αντιπροσωπεύουν αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων (SPPI), η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνουν υπόψη όρους που θα μπορούσαν να τροποποιήσουν τις συμβατικές ταμειακές ροές, έτσι που να μην πληρούν την προϋπόθεση για αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίων και τόκων και δεν θα συνάδουν με ταμειακές ροές μιας βασικής δανειακής σύμβασης.

Επίσης, στις περιπτώσεις όπου οι συμβατικοί όροι ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου επιφέρουν την έκθεση σε κινδύνους ή μεταβλητότητα που δεν σχετίζονται με μια βασική δανειακή σύμβαση και ανεξαρτήτως του επιχειρησιακού μοντέλου, το σχετικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο επιμετρείται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία και μετέπειτα επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος, εκτός από υποχρεώσεις που κρατούνται για εμπορία και χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις παραγώγων που αναγνωρίζονται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

3. Περιήληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα δεν επαναταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώριση τους, εκτός από εξαιρετικές περιπτώσεις όπου το Συγκρότημα αγοράζει, πωλεί ή διακόπτει μια επιχειρηματική μονάδα.

Απομείωση

Πρόβλεψη για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) αναγνωρίζεται για όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων ή χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων χωρίς μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα, αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίζονται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος και στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων με μεταφορά στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, στις απαιτήσεις μίσθωσης, σε δανειακές δεσμεύσεις και χρηματοοικονομικές εγγυητικές.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία υπολογίζει το ECL βάσει σταθμισμένων προβλέψεων για τη μέτρηση των αναμενόμενων ελλειμμάτων ταμειακών ροών, προεξοφλημένων κατά προσέγγιση προς το EIR όπως υπολογίστηκε κατά την αρχική αναγνώριση. Έλλειμμα ταμειακών ροών είναι η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που οφείλονται σύμφωνα με τη σύμβαση και των ταμειακών ροών που αναμένεται να εισπραχθούν.

Για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (ECL) που μπορεί να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης που είναι δυνατόν να επισυμβούν στους επόμενους 12 μήνες (12 month ECL).

Σε περίπτωση σημαντικής αύξησης του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, απαιτείται απομείωση από όλα τα ενδεχόμενα γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου (lifetime ECL).

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ομαδοποιούν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) σε Στάδιο 1, Στάδιο 2, Στάδιο 3 όπως περιγράφεται πιο κάτω:

Στάδιο 1: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν έχουν σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 1 και αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών.

Στάδιο 2: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που έχουν υποστεί σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου από την αρχική αναγνώριση, περιλαμβάνονται στο Στάδιο 2, όπου αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Στάδιο 3: Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που είναι πιστωτικώς απομειωμένα και για τα οποία αναγνωρίζονται αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για όλη τη διάρκεια της ζωής τους.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με αντίστοιχη πρόβλεψη απομείωσης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που παρουσιάζεται ως μείωση στη λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τη χρήση αναγνωρίζονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων για δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες και μετρητά και καταθέσεις.

Για μετρητά και αντίστοιχα μετρητών και τραπεζικές καταθέσεις, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Λόγω της βραχυπρόθεσμης φύσης αυτών των περιουσιακών στοιχείων (δηλαδή λιγότερο από 12 μήνες), η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζουν αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

Για τα δάνεια από συνδεδεμένες εταιρείες, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι οι απαιτήσεις από συνδεδεμένα μέρη πληρούσαν το κριτήριο για την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για όλη τη διάρκεια ζωής τους (Στάδιο 2).

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Απομείωση (συνέχεια)

Για την εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD), η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης. Το PD καθορίζεται με βάση την αξιολόγηση ενός αντισυμβαλλόμενου με αναφορά στη σχέση μεταξύ της διαβάθμισης και του PD. Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) καθορίζεται βάσει του μέσου όρου των ιστορικών ποσοστών ανάκτησης για υποχρεώσεις από εξωτερικούς οίκους αξιολόγησης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρούν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε αθέτηση και πιστωτικά απομειωμένο όταν οι συμβατικές πληρωμές είναι 90 ημέρες ληξιπρόθεσμες.

Αποαναγνώριση

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Ένα χρηματοοικονομικό στοιχείο ενεργητικού διαγράφεται όταν:

- εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρούν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού στοιχείου, αλλά ανέλαβαν συμβατική υποχρέωση για την πλήρη καταβολή των ταμειακών ροών σε τρίτο μέρος ή
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν μεταβιβάσει τα συμβατικά δικαιώματά τους επί των ταμειακών ροών του στοιχείου ενεργητικού ή είτε (α) έχουν μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού ή (β) δεν έχουν ούτε μεταβιβάσει ούτε διατηρήσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας του στοιχείου ενεργητικού, αλλά έχουν μεταβιβάσει τον έλεγχο του στοιχείου.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

Μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται όταν εξοφλείται, ακυρώνεται ή εκπνέει.

Όταν μία υφιστάμενη χρηματοοικονομική υποχρέωση αντικαθίσταται από άλλη από τον ίδιο δανειστή με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους ή οι όροι της υφιστάμενης υποχρέωσης τροποποιούνται ουσιαστικά, τέτοια ανταλλαγή ή τροποποίηση χειρίζεται ως διαγραφή της αρχικής υποχρέωσης και αναγνώριση νέας υποχρέωσης και η διαφορά στα σχετικά ποσά αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Συμψηφισμός χρηματοοικονομικών μέσων

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και μια χρηματοοικονομική υποχρέωση συμψηφίζονται και το καθαρό ποσό απεικονίζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν επί του παρόντος νομικά ισχυρό δικαίωμα να συμψηφίσουν τα ποσά που αναγνωρίστηκαν και προτίθενται είτε να προβούν σε διακανονισμό του καθαρού υπολοίπου, είτε να εισπράξουν το ποσό της απαίτησης εξοφλώντας ταυτόχρονα την υποχρέωση.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών αποτελούνται από μετρητά στο ταμείο και καταθέσεις σε τραπεζικούς λογαριασμούς που είναι άμεσα ρευστοποιήσιμες ή αποπληρωτέες εντός τριών μηνών από την ημερομηνία της απόκτησής τους.

Εμπορικοί πιστωτές

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές είναι υποχρεώσεις για πληρωμή αγαθών ή υπηρεσιών που έχουν αποκτηθεί κατά τη συνήθη διεξαγωγή των εργασιών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές ταξινομούνται ως βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις, εάν η πληρωμή οφείλεται εντός ενός έτους ή λιγότερο. Αν όχι, παρουσιάζονται στις μη βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Οι εμπορικοί και άλλοι πιστωτές αναγνωρίζονται αρχικά σε εύλογη αξία και μετέπειτα παρουσιάζονται σε αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

3. Περιήληψη ουσιωδών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαιρόμενη υποχρέωση που προκύπτει από προηγούμενα γεγονότα, είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα. Όταν δεν είναι πιθανό να υπάρξει ροή στοιχείων ενεργητικού, η υποχρέωση αναφέρεται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκτός και αν η πιθανότητα είναι απομακρυσμένη.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης είναι συμβόλαια που απαιτούν από το Συγκρότημα και την Εταιρεία να προβούν σε συγκεκριμένες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου της εγγύησης για ζημιά που προκαλείται, επειδή ένας συγκεκριμένος χρεώστης δεν καταβάλλει την πληρωμή όταν οφείλεται σύμφωνα με τους όρους του χρεωστικού τίτλου. Τέτοιες εγγυήσεις παρέχονται σε τράπεζες, χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και άλλους για λογαριασμό πελατών για την εξασφάλιση δανείων, τραπεζικών παρατραβηγμάτων και άλλων τραπεζικών διευκολύνσεων.

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται ως χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις κατά την ημερομηνία έκδοσης της εγγύησης.

Τα συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης αναγνωρίζονται αρχικά στην εύλογη αξία τους, η οποία αποδεικνύεται κανονικά από το ποσό των εισπραχθέντων αμοιβών. Σε περιπτώσεις όπου τέτοιες αμοιβές δεν εισπράχθηκαν, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών εγγυήσεων προσδιορίζεται με βάση την παρούσα αξία της διαφοράς των ταμειακών ροών μεταξύ των συμβατικών πληρωμών που απαιτούνται βάσει του χρεωστικού τίτλου και των πληρωμών που θα απαιτούνταν χωρίς την εγγύηση ή του εκτιμώμενου ποσού που θα ήταν πληρωτέο σε τρίτο μέρος για την ανάληψη των υποχρεώσεων.

Οι χρηματοοικονομικές εγγυήσεις μετέπειτα αναγνωρίζονται στο υψηλότερο από α) το ποσό της πρόβλεψης ζημιάς που προσδιορίζεται σύμφωνα με το μοντέλο αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 "Χρηματοοικονομικά Μέσα" και β) το αρχικώς αναγνωρισμένο ποσό μείον, όπου ισχύει, το συνολικό ποσό εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 15 "Εσοδα από Συμβάσεις με Πελάτες".

Αγορά ιδίων μετοχών

Οι ίδιες μετοχές παρουσιάζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος ως μείωση στο συμφέρον μετόχων. Δεν αναγνωρίζεται οποιοδήποτε κέρδος ή ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από την πώληση, έκδοση ή ακύρωση των ιδίων μετοχών που κατέχονται από την Εταιρεία και το μερίδιο των ιδίων μετοχών που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες. Το μερίδιο της Εταιρείας στις ίδιες μετοχές, που κατέχονται από τις εξαρτημένες και τις συνδεδεμένες εταιρείες κατά την ημερομηνία του ισολογισμού, παρουσιάζεται ως μείωση στο συμφέρον μετόχων αντί να περιλαμβάνεται ως μέρος του ενεργητικού στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης.

Μερίσματα

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στη χρήση που τα μερίσματα εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

Για σκοπούς διεύθυνσης, οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος χωρίζονται σε τρεις κύριους τομείς:

- α) συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία
- β) ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων
- γ) συμμετοχές σε άλλα έργα.

Οι τομείς χωρίζονται με βάση την αναφορά πληροφοριών προς το Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο είναι το αρμόδιο σώμα για τη λήψη όλων των αποφάσεων.

Εσοδα και έξοδα κατά τομέα

Τα εισοδήματα και τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με κάποιο τομέα δραστηριότητας λογίζονται στον τομέα αυτό.

Ενεργητικό κατά τομέα

Τα υπόλοιπα ενεργητικού κατά τομέα περιλαμβάνουν όλα τα στοιχεία ενεργητικού που χρησιμοποιούνται σε ένα τομέα. Σε περίπτωση που κάποιο στοιχείο ενεργητικού χρησιμοποιείται σε περισσότερο από ένα τομέα, τότε κατανέμεται στους τομείς αυτούς με αναλογική βάση. Εισοδήματα και χρεώσεις μεταξύ τομέων γίνονται με βάση τη συνήθη εμπορική πρακτική.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

Το Συγκρότημα ετοιμάζει επίσης ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα και διαχωρίζει τις δραστηριότητές του κατά περιοχές στις οποίες η οικονομική και πολιτική κατάσταση συνάδει.

- α) Ανάλυση των εισοδημάτων του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία των επενδύσεων
- β) Ανάλυση του μη κυκλοφορούντος παγίου ενεργητικού του Συγκροτήματος κατά γεωγραφικό τομέα με βάση τη γεωγραφική τοποθεσία του ενεργητικού του Συγκροτήματος. Το Συγκρότημα διεξάγει τις εργασίες του στους ακόλουθους γεωγραφικούς τομείς: Κύπρος, κράτη-μέλη της Ευρωζώνης, Ρουμανία και Βουλγαρία.

Συγκριτικές πληροφορίες

Τα συγκριτικά ποσά έχουν αναπροσαρμοστεί για να συνάδουν με τις μεταβολές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους, που αφορούν την υιοθέτηση από την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ του νέου ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», που αντικατέστησε το ΔΠΧΑ 4 από την 1η Ιανουαρίου 2023 με εφαρμογή αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2022. Η αναπροσαρμογή έχει γίνει με βάση το ΔΛΠ 8 «Λογιστικές πολιτικές, μεταβολές των λογιστικών εκτιμήσεων και σφάλματα». Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου

Τα κύρια χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος είναι τα τραπεζικά υπόλοιπα, οι επενδύσεις σε μετοχές και ομόλογα, τα εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες και οι εμπορικές και λοιπές απαιτήσεις. Οι κύριες χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι τα μακροπρόθεσμα δάνεια και οι εμπορικές και λοιπές υποχρεώσεις.

Οι λογιστικές πολιτικές σε σχέση με τα χρηματοοικονομικά μέσα έχουν εφαρμοστεί στα ακόλουθα στοιχεία:

31 Δεκεμβρίου 2023

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	169.354	-	1.582
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	834.943	-	643.473
Τραπεζικές καταθέσεις	-	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	12.406.269	28.176.603	12.406.269
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	27.986.146	-	27.986.146	-
	27.986.146	13.418.566	56.162.749	13.051.324

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	-	5.634.089	-	5.634.089
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	1.185.380	-	1.185.380
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	-	70.184
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	478.789	-	269.168
	-	7.298.258	-	7.158.821

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2022

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και εισπρακτέα (αποσβεσμένο κόστος)
		€		€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	-	195.360	-	3.585
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	761.303	-	568.294
Τραπεζικές καταθέσεις	-	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	11.994.685	27.836.851	11.994.685
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19.482.918	-	19.482.918	-
	19.482.918	12.959.348	47.319.769	12.566.564

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)	Σε εύλογη αξία	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις (αποσβεσμένο κόστος)
		€		€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	-	6.952.281	-	6.952.281
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	-	135.386
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	394.261	-	245.299
	-	7.346.542	-	7.332.966

Οι εργασίες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος τους εκθέτουν σε κίνδυνο τιμής αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας, συναλλαγματικό κίνδυνο, λειτουργικό κίνδυνο, κίνδυνο συμμόρφωσης, κίνδυνο από την κυριότητα μετοχικών τίτλων, κίνδυνο διαχείρισης κεφαλαίου, νομικό κίνδυνο, κίνδυνο από αστάθμητους παράγοντες και άλλους κινδύνους που προκύπτουν από τα χρηματοοικονομικά μέσα που κατέχουν και τις γενικές δραστηριότητές τους.

Οι κίνδυνοι αυτοί παρακολουθούνται με διάφορους μηχανισμούς από όλες τις εταιρείες του Συγκροτήματος, ώστε να αποφεύγεται η συσσώρευση υπέρμετρων κινδύνων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προβαίνουν σε μέτρα αντιστάθμισης κινδύνων. Η πολιτική που εφαρμόζει η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τη διαχείριση των κινδύνων εξηγείται πιο κάτω:

(i) Κίνδυνος τιμής αγοράς

Ο κίνδυνος τιμής αγοράς απορρέει από τις διακυμάνσεις στην αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων ενεργητικού και παθητικού, εξαιτίας αλλαγών στις τιμές της αγοράς. Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων υπόκεινται σε κίνδυνο τιμής αγοράς, λόγω αβεβαιότητας ως προς τις μελλοντικές τιμές των επενδύσεων. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων και με τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

Περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη σημείωση 4(γ) πιο κάτω.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ii) Κίνδυνος επιτοκίου

Ο κίνδυνος επιτοκίου είναι ο κίνδυνος διακύμανσης της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων, λόγω αλλαγών στα επιτόκια της αγοράς. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτίθενται σε κινδύνους που σχετίζονται με την επίδραση στα εισοδήματα, ροή μετρητών και οικονομική θέση από μεταβολές στα επιτόκια της αγοράς. Η Διεύθυνση διαχειρίζεται τα εν λόγω χρηματοοικονομικά μέσα ώστε να υπάρχει μια ισοζυγισμένη κατανομή μεταξύ κυμαινόμενου και σταθερού επιτοκίου και παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων, η ανάλυση των τοκοφόρων χρηματοοικονομικών μέσων σε σχέση με τα επιτόκια ήταν:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	12.268.545	12.057.675	12.260.545	12.049.675
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	22.972	19.222	25.894.885	25.539.696
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(6.819.469)	(6.952.281)	(6.819.469)	(6.952.281)
	5.472.048	5.124.616	31.335.961	30.637.090

Ανάλυση ευαισθησίας

Η αύξηση των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση / (χειροτέρευση) στα αποτελέσματα, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες, και συγκεκριμένα οι τιμές συναλλάγματος, παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση μείωσης των επιτοκίων κατά 50 μονάδες βάσης θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα		Αποτελέσματα	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	(33.982)	(34.665)	95.377	92.937

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος απορρέει από πιθανή αδυναμία τήρησης των συμβατικών υποχρεώσεων των χρεωστών που θα μπορούσε να επηρεάσει τις μελλοντικές ταμειακές εισροές σε σχέση με τις ενδεικνυόμενες απαιτήσεις που περιλαμβάνονται στα στοιχεία κυκλοφορούντος ενεργητικού κατά την ημερομηνία του ισολογισμού. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν αποτελεσματικούς ελέγχους και διαδικασίες έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται αυτός ο κίνδυνος. Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αντιπροσωπεύει τη μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο. Η μέγιστη έκθεση σε πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων ήταν:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	169.354	195.360	1.582	3.585
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	834.943	761.303	643.473	568.294
Τραπεζικές καταθέσεις	8.000	8.000	-	-
Εταιρικά χρεόγραφα εισηγμένα στο ΧΑΚ	22.972	19.222	22.972	19.222
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	12.406.269	11.994.685	40.582.872	39.831.536
	13.441.538	12.978.570	41.250.899	40.422.637

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022, δεν υπήρχαν σημαντικά χρηματοοικονομικά στοιχεία που ήταν σε καθυστέρηση και δεν ήταν απομειωμένα. Λεπτομερείς περιγραφές παρουσιάζονται στις αντίστοιχες σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων.

Σε σχέση με τα μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν υπάρχει αυξημένος κίνδυνος συγκέντρωσης (καταθέσεις πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού της Εταιρείας και του Συγκροτήματος) με οποιοδήποτε χρηματοπιστωτικό ίδρυμα.

Η πιστωτική φερεγγυότητα των μετρητών και αντίστοιχων μετρητών και τραπεζικών καταθέσεων αξιολογείται, για τις σημαντικότερες καταθέσεις, με αναφορά σε εξωτερικές αξιολογήσεις πιστοληπτικής ικανότητας από τον όκο αξιολόγησης Moody's, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	2023 €	2022 €
Αξιολόγηση τραπεζών		
Baa3	611.549	-
Ba1	113.374	-
Ba2	-	514.748
Ba3	-	141.873

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας

Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δε συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δε συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες με σκοπό την ελαχιστοποίηση τέτοιων ζημιών όπως η διατήρηση ικανοποιητικών ποσών μετρητών και άλλων περιουσιακών στοιχείων με υψηλή ρευστότητα.

Οι ακόλουθοι πίνακες παρουσιάζουν την αναμενόμενη χρονολογική λήξη των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι πίνακες έχουν ετοιμαστεί με βάση τις συμβατικές μη-προεξοφλημένες ταμειακές ροές των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων και βάσει της ενωρίτερης ημερομηνίας κατά την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να υποχρεωθούν να πληρώσουν.

**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
31 Δεκεμβρίου 2023**

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	5.634.089	6.248.604	1.954.306	934.420	203.002	3.156.876	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	1.185.380	1.185.380	1.185.380	-	-	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	478.789	478.789	478.789	-	-	-	-
	7.298.258	7.912.773	3.618.475	934.420	203.002	3.156.876	-

31 Δεκεμβρίου 2022

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	6.952.281	7.492.705	1.929.925	121.507	2.267.965	3.173.308	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	-	-	-	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	394.261	394.261	394.261	-	-	-	-
	7.346.542	7.886.966	2.324.186	121.507	2.267.965	3.173.308	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2023

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	5.634.089	6.248.604	1.954.306	934.420	203.002	3.156.876	-
Τραπεζικά παρατραβήγματα	1.185.380	1.185.380	1.185.380	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	70.184	71.544	-	71.544	-	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	269.168	269.168	269.168	-	-	-	-
	7.158.821	7.774.696	3.408.854	1.005.964	203.002	3.156.876	-

31 Δεκεμβρίου 2022

	Λογιστική αξία €	Συμβατικές ταμειακές ροές €	Εντός 3 μηνών €	Μεταξύ 3 και 12 μηνών €	1-2 έτη €	2-5 έτη €	Πέραν των 5 ετών €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	6.952.281	7.492.705	1.929.925	121.507	2.267.965	3.173.308	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	135.386	140.328	-	68.784	71.544	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	245.299	245.299	245.299	-	-	-	-
	7.332.966	7.878.332	2.175.224	190.291	2.339.509	3.173.308	-

(v) Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο συναλλαγματικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος η αξία των χρηματοοικονομικών μέσων να κυμαίνεται λόγω αλλαγών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες. Ο συναλλαγματικός κίνδυνος προκύπτει όταν μελλοντικές εμπορικές συναλλαγές και τα αναγνωρισμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις είναι σε νόμισμα διαφορετικό από το νόμισμα λειτουργίας της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπόκεινται σε συναλλαγματικό κίνδυνο που προκύπτει από τις επενδύσεις σε ξένο νόμισμα στην Κύπρο και στο εξωτερικό.

Η λογιστική αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία εκφράζονται σε ξένο νόμισμα κατά την ημερομηνία παρουσίασης των οικονομικών καταστάσεων είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Περιουσιακά στοιχεία		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ Περιουσιακά στοιχεία	
	2023 €	2022 €	2023 €	2022 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	23.083	23.920	23.083	23.920
Ρουμάνικο Λέι	99.033	93.698	-	-
Βουλγάρικο Λέβα	27.515	25.028	-	-
	149.631	142.646	23.083	23.920

Ανάλυση ευαισθησίας

Η ενδυνάμωση του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων στις 31 Δεκεμβρίου κατά 5% θα είχε ως αποτέλεσμα τη μείωση στα αποτελέσματα όπως παρουσιάζεται πιο κάτω. Ο υπολογισμός αυτός προϋποθέτει ότι άλλοι παράγοντες παραμένουν σταθεροί. Σε περίπτωση αποδυνάμωσης του Ευρώ έναντι των πιο πάνω ξένων νομισμάτων θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ Αποτελέσματα		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ Αποτελέσματα	
	2023 €	2022 €	2023 €	2022 €
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	1.099	1.139	1.099	1.139
Ρουμάνικο Λέι	4.716	4.462	-	-
Βουλγάρικο Λέβα	1.310	1.192	-	-
	7.125	6.793	1.099	1.139

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(vi) Λειτουργικός κίνδυνος

Ο λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος που απορρέει από αδυναμία των συστημάτων τεχνολογίας και ελέγχων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και ο κίνδυνος που προέρχεται από ανθρώπινο λάθος και φυσικές καταστροφές. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα χρησιμοποιούν μεθόδους αυτοαξιολόγησης κινδύνων και δείκτες αναφοράς για να αντιμετωπίσουν τους λειτουργικούς κινδύνους. Επιπρόσθετα υπάρχουν διαδικασίες για έγκαιρη αναφορά των περιστατικών. Τα τμήματα εσωτερικού ελέγχου και συμμόρφωσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μέσω ανεξάρτητων ελέγχων και με τακτικές αναφορές προς την Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, διασφαλίζουν ότι το πλαίσιο διαχείρισης του λειτουργικού κινδύνου και οι λειτουργικές πολιτικές και διαδικασίες εφαρμόζονται αποτελεσματικά. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιδιώκουν να ενημερώνουν τους υπαλλήλους τους αναφορικά με τη διαχείριση του λειτουργικού κινδύνου μέσω της συνεχούς εκπαίδευσης.

(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 από την εποπτεία που ασκείται από τη Διεύθυνση, την υποστήριξη από τους νομικούς μας συμβούλους και μέσω άλλων ασφαλιστικών δικλείδων που εφαρμόζουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα.

(viii) Κίνδυνος από την κυριότητα μετοχικών τίτλων

Ο κίνδυνος αυτός απορρέει από τις μετοχικές επενδύσεις/συμμετοχές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και είναι συνδυασμός πιστωτικού, αγοραίου και λειτουργικού κινδύνου, καθώς και κινδύνου ρευστότητας, συμμόρφωσης και απώλειας φήμης. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες ανάλυσης, επιμέτρησης και ελέγχου του κινδύνου αυτού έτσι ώστε να ελαχιστοποιείται.

(ix) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται τα κεφάλαιά τους ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως δρώσες οικονομικές μονάδες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους μέσω της βέλτιστης αναλογίας ιδίων κεφαλαίων και δανεισμού. Η γενική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν έχει αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

Οι εταιρείες του Συγκροτήματος διαχειρίζονται την κεφαλαιακή τους δομή και προβαίνουν σε αναπροσαρμογές με βάση τις εκάστοτε συνθήκες που επικρατούν στην αγορά, ούτως ώστε να διασφαλίζουν ότι θα συνεχίσουν να λειτουργούν ως συνεχιζόμενες δραστηριότητες και ταυτόχρονα θα έχουν τη μέγιστη δυνατή απόδοση για τους μετόχους. Το κεφάλαιο της Εταιρείας περιλαμβάνει εξ' ολοκλήρου μετοχικό κεφάλαιο. Για να διατηρήσουν ή να αναπροσαρμόσουν την κεφαλαιακή τους δομή, οι εταιρείες του Συγκροτήματος μπορεί να αναπροσαρμόσουν την πληρωμή μερίσματος, να επιστρέψουν κεφάλαιο στους μετόχους ή να προβούν σε έκδοση κεφαλαίου. Η Εταιρεία κατά το τρέχον και το προηγούμενο έτος δεν έχει πληρώσει μερίσματα, ούτε έχει προβεί σε έκδοση κεφαλαίου. Το κέρδος του έτους μεταφέρθηκε στα αποθεματικά.

Οι πολιτικές, στόχοι και διαδικασίες της Εταιρείας δεν έχουν αλλάξει από το προηγούμενο έτος.

(x) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, 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 η Εταιρεία και το Συγκρότημα για να εκτελούν τις εργασίες τους.

(xi) Κίνδυνος από αστάθμητους παράγοντες

Οι χρηματαγορές και ο τομέας ανάπτυξης γης και ακινήτων επηρεάζονται από αστάθμητους παράγοντες. Ο κίνδυνος αυτός είναι αυξημένος λόγω της συμπερίληψης στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος των αποτελεσμάτων που τους αναλογούν από το μερίδιο που κατέχουν στην Ελληνική Τράπεζα, χρησιμοποιώντας τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Ο κίνδυνος αυτός αντιμετωπίζεται με την όσο το δυνατό μεγαλύτερη διασπορά του χαρτοφυλακίου επενδύσεων, στην Κύπρο και στο εξωτερικό, και με τις επιλεγμένες τοποθετήσεις και ρευστοποιήσεις, όταν αυτό θεωρείται αναγκαίο.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(xii) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Έννοιες όπως η ανεργία και η εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία 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 και το Συγκρότημα.

Επιπλέον, οι οικονομικές επιπτώσεις της πρόσφατης κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες λόγω του Ρωσοουκρανικού πολέμου και της κρίσης στη Μέση Ανατολή δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που επικρατεί ως προς τη διάρκεια και εξέλιξη των διενέξεων. Οι επιπτώσεις των πιο πάνω διενέξεων στην παγκόσμια οικονομία και συγκεκριμένα στις χρηματαγορές, στον τραπεζικό τομέα, στην τουριστική βιομηχανία και στον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων, τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα το Συγκρότημα, πιθανόν να επηρεάσουν τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος. Η Διεύθυνση έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για τη λήψη μέτρων σε περίπτωση που η κρίση παρατείνεται. Περαιτέρω πληροφορίες για τον πόλεμο μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας και της κρίσης στη Μέση Ανατολή δίνονται στη Σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε μια ενεργή αγορά, βασίζεται στις χρηματιστηριακές τιμές την ημερομηνία επιμέτρησης. Η χρηματιστηριακή τιμή που χρησιμοποιείται για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχουν η Εταιρεία και το Συγκρότημα είναι η τιμή προσφοράς. Η κατάλληλη χρηματιστηριακή τιμή για τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις είναι η τρέχουσα τιμή ζήτησης.

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία δεν εμπορεύονται σε ενεργές αγορές καθορίζεται χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης αξιών. Η Διεύθυνση χρησιμοποιεί διάφορες μεθόδους όπως μεθόδους προεξοφλημένων ταμειακών ροών και πρόσφατες τιμές έκδοσης από εταιρείες προς τρίτα μέρη και κάνει υπολογισμούς με βάση τις συνθήκες της αγοράς κατά την ημερομηνία της επιμέτρησης.

Η λογιστική αξία μετά την αφαίρεση υπολογιζόμενων πιστωτικών προσαρμογών για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές για τα λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (όπως εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες, τραπεζικές καταθέσεις και αντίστοιχα μετρητών) θεωρείται ότι προσεγγίζει τις εύλογες αξίες τους. Λόγω της φύσης τους, η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων θεωρείται ότι προσεγγίζει τη λογιστική αξία τους.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης

Στον ακόλουθο πίνακα παρουσιάζεται η ανάλυση των χρηματοοικονομικών μέσων που έχουν καταχωρηθεί, μετά την αρχική αναγνώριση, στην εύλογη αξία, ομαδοποιημένα σε επίπεδα 1 - 3 με βάση τον βαθμό στον οποίο η εύλογη αξία έχει υπολογιστεί.

- (i) Επίπεδο 1 μετρήσεις εύλογης αξίας βάσει τιμών χρηματιστηρίου (χωρίς διόρθωση) σε ενεργές αγορές για όμοια περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις.
- (ii) Επίπεδο 2 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που βασίζονται έμμεσα ή άμεσα σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.
- (iii) Επίπεδο 3 μετρήσεις εύλογης αξίας που προέρχονται από τεχνικές αποτίμησης που περιλαμβάνουν πληροφορίες για το περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση που δε βασίζονται σε παρατηρήσιμα/δημοσιευμένα δεδομένα της αγοράς.

**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
31 Δεκεμβρίου 2023**

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	27.966.146	-	20.000	27.986.146
	27.966.146	-	20.000	27.986.146

31 Δεκεμβρίου 2022

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19.462.918	-	20.000	19.482.918
	19.462.918	-	20.000	19.482.918

**Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
31 Δεκεμβρίου 2023**

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	27.966.146	-	20.000	27.986.146
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	28.176.603	28.176.603
	27.966.146	-	28.196.603	56.162.749

31 Δεκεμβρίου 2022

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	19.462.918	-	20.000	19.482.918
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	27.836.851	27.836.851
	19.462.918	-	27.856.851	47.319.769

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(γ) Μετρήσεις εύλογης αξίας που αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης (συνέχεια)

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος επιμετρούνται σε εύλογη αξία στο τέλος της κάθε περιόδου αναφοράς. Στον πίνακα που ακολουθεί δίδονται πληροφορίες για τον τρόπο καθορισμού της εύλογης αξίας των κύριων περιουσιακών στοιχείων (συγκεκριμένα οι τεχνικές αποτίμησης και οι παράμετροι που χρησιμοποιήθηκαν):

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Εύλογη αξία στις 31 Δεκεμβρίου		Επίπεδο εύλογης αξίας	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι αποτίμησης και σχέση με την εύλογη αξία
	2023/€	2022/€			
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου & σε ξένα χρηματιστήρια	27.966.146	19.462.918	Επίπεδο 1	Τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά	-
Μετοχές σε ιδιωτικές εταιρείες	20.000	20.000	Επίπεδο 3	Για την αποτίμηση των μετοχών αυτών χρησιμοποιήθηκαν πρόσφατες τιμές έκδοσης από τις εταιρείες προς τρίτα μέρη.	Για τον καθορισμό των εύλογων αξιών ανά μετοχή στις ιδιωτικές εταιρείες χρησιμοποιήθηκε η τιμή προσφοράς για την αγορά των μετοχών βάσει της "Πρόσκλησης" που αναφέρεται στη Σημείωση 25.

Επιπρόσθετα η Εταιρεία διατηρεί δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ύψους €28.176.603 (2022: €27.836.851) τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο επίπεδο 3 και βασίζονται στην καθαρή θέση περιουσιακών στοιχείων. Η καθαρή θέση έχει υπολογισθεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 1:

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επίπεδο 1 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €4.194.922 (2022: €2.919.438). Σε περίπτωση μείωσης της τιμής κατά 15% θα προκύψει η ίδια αλλά αντίθετη επίδραση στα αποτελέσματα.

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3:

Αν οι τιμές αποτίμησης των μετοχών σε ιδιωτικές εταιρείες ήταν κατά 20% χαμηλότερες, τότε το κέρδος της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €4.000 (2022: €4.000) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €4.000 (2022: €4.000) ψηλότερο.

Η κίνηση των χρηματοοικονομικών μέσων που κατατάχθηκαν στο Επίπεδο 3 παρουσιάζεται πιο κάτω:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων €	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων €	Σύνολο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2022	3.394.400	-	3.394.400
Πωλήσεις	(3.374.400)	-	(3.374.400)
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2023	20.000	-	20.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2023	20.000	-	20.000

5. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Κατά τη διαδικασία της εφαρμογής των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, οι οποίες περιγράφονται στη Σημείωση 3, το Διοικητικό Συμβούλιο έκανε τις ακόλουθες εκτιμήσεις και κρίσεις οι οποίες έχουν σημαντική επίδραση στα ποσά που αναγνωρίστηκαν στις οικονομικές καταστάσεις.

Εκτιμήσεις

Απομείωση αξίας επενδύσεων σε συνδεδεμένες εταιρείες και αξίας μη-χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εξετάζουν κατά πόσο υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια ότι η καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία έχει απομειωθεί. Το Συγκρότημα ελέγχει επίσης σε κάθε ημερομηνία χρηματοοικονομικής θέσης εάν υπάρχουν ενδείξεις απομείωσης για τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά του στοιχεία. Οι αξιολογήσεις αυτές περιλαμβάνουν τόσο εξωτερικούς όσο και εσωτερικούς παράγοντες οι οποίοι περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, σημαντικές αλλαγές με αρνητικές επιπτώσεις στο ρυθμιστικό ή τεχνολογικό περιβάλλον ή αποδεικτικά στοιχεία που είναι διαθέσιμα από εσωτερικές αναφορές που δείχνουν ότι η οικονομική απόδοση του περιουσιακού στοιχείου είναι ή θα είναι χειρότερη από την αναμενόμενη.

Ένα περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί ζημιά απομείωσης όταν υπάρχει αντικειμενική απόδειξη απομείωσης αξίας ως αποτέλεσμα ενός ή περισσοτέρων γεγονότων που συνέβησαν μετά την αρχική αναγνώριση του περιουσιακού στοιχείου (ένα “ζημιογόνο γεγονός”) και εκείνο το ζημιογόνο γεγονός (ή γεγονότα) έχει επίδραση που μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του περιουσιακού στοιχείου ή της ομάδας περιουσιακών στοιχείων.

Όταν η ανακτήσιμη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας δημιουργίας ταμειακών ροών) είναι χαμηλότερη από την αναπόσβεστη αξία, τότε η αναπόσβεστη αξία του στοιχείου (ή της μονάδας ταμειακών ροών) μειώνεται στην ανακτήσιμη αξία. Η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται ως έξοδο στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων, εκτός σε περίπτωση επανεκτιμημένων στοιχείων όπου η ζημιά απομείωσης θεωρείται σαν μείωση του ποσού επανεκτίμησης.

Εάν υπάρξουν ενδείξεις, το Συγκρότημα εκτιμά την ανακτήσιμη αξία των παγίων του ή των μονάδων δημιουργίας ταμειακών ροών. Για να προσδιοριστεί αν υπάρχουν σχετικές ενδείξεις αλλά και για να καθοριστούν οι μονάδες δημιουργίας ταμειακών ροών απαιτείται η άσκηση κρίσης. Ως μονάδα δημιουργίας ταμειακών ροών ορίζεται η μικρότερη αναγνωρίσιμη ομάδα περιουσιακών στοιχείων που δημιουργεί ταμειακές εισροές, οι οποίες είναι σε μεγάλο βαθμό ανεξάρτητες από τις ταμειακές εισροές που δημιουργούνται από άλλα περιουσιακά στοιχεία ή ομάδες περιουσιακών στοιχείων.

Εύλογη αξία ακινήτων και καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων

Η λογιστική αρχή της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε σχέση με τα αποθέματα και τα ακίνητα που κατέχει τόσο για ίδια χρήση όσο και τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων και η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων προσδιορίζεται από προσοντούχους εκτιμητές χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και παραδοχές οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για τις εκτιμήσεις τους στις 31 Δεκεμβρίου 2023, οι εκτιμητές έχουν χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση τους για την αγορά και την επαγγελματική τους κρίση και δεν έχουν βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αξιολογούν τις μεθόδους αποτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 17, 18 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.

Εύλογη αξία χρηματοοικονομικών μέσων

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών μέσων που δε διαπραγματεύονται σε ενεργή αγορά, προσδιορίζεται χρησιμοποιώντας μεθόδους αποτίμησης όπως περιγράφονται στη Σημείωση 4 των οικονομικών καταστάσεων. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα ασκούν κρίση για την επιλογή διαφόρων μεθόδων αποτίμησης και κάνουν υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς και όλες τις διαθέσιμες πληροφορίες κατά την ημερομηνία της αποτίμησης.

5. Σημαντικές Κρίσεις και Εκτιμήσεις στην εφαρμογή των λογιστικών αρχών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)**Εκτιμήσεις (συνέχεια)***Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών*

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ECL) απαιτεί από τη Διεύθυνση 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 του Συγκροτήματος είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στις Σημειώσεις 23 και 26.

Εκτίμηση φορολογικής επιβάρυνσης

Η φορολογία για το τρέχον έτος έχει υπολογιστεί βάσει της φορολογικής νομοθεσίας και διαφόρων εκτιμήσεων κατά την ετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων. Ο τελικός προσδιορισμός της φορολογίας των εταιρειών του Συγκροτήματος συμφωνείται με τις φορολογικές αρχές σε μεταγενέστερο στάδιο. Πιθανή διαφορά μεταξύ της τελικής φορολογίας και της πρόβλεψης στις οικονομικές καταστάσεις, θα επηρεάσει το έξοδο φορολογίας μελλοντικών περιόδων.

Εκτίμηση και ανάκτηση αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων

Το Συγκρότημα αναγνωρίζει απαιτήσεις για αναβαλλόμενη φορολογία στον βαθμό που είναι πιθανόν να υπάρχουν φορολογητέα κέρδη στο μέλλον έναντι των οποίων θα χρησιμοποιηθούν οι προσωρινές διαφορές. Ο καθορισμός του ποσού της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης που μπορεί να αναγνωριστεί, απαιτεί την άσκηση κρίσης και βασίζεται στον χρονισμό και στο επίπεδο των μελλοντικών φορολογικών κερδών, σε συνάρτηση με μελλοντικές στρατηγικές φορολογικού σχεδιασμού. Αυτές οι μεταβλητές έχουν καθοριστεί με βάση σημαντικές παραδοχές της Διεύθυνσης και είναι εξ' ορισμού αβέβαιες. Είναι δυνατόν οι πραγματικές συνθήκες στο μέλλον να είναι διαφορετικές από τις παραδοχές που χρησιμοποιήθηκαν, με αποτέλεσμα να υπάρχουν σημαντικές αναπροσαρμογές στη λογιστική αξία των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 28.

Κρίσεις*Ταξινόμηση επενδύσεων*

Η Εταιρεία ασκεί κρίση κατά την αξιολόγηση των συμβατικών χαρακτηριστικών καθώς και των ταμειακών ροών για το αν θεωρούνται στην ουσία χωρίς δικαίωμα αναγωγής, για τα δάνεια εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες για σκοπούς ταξινόμησης στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις.

Νομικές αγωγές

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έχει μελετήσει τις δικαστικές υποθέσεις που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος και, αφού έλαβε υπόψη όλα τα δεδομένα και νομική συμβουλή, είναι της άποψης ότι δε θα προκύψει οποιαδήποτε επιπρόσθετη ζημιά από την έκβαση των εν λόγω νομικών υποθέσεων.

6. Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ**

	2023	2022
	€	€
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	8.503.301	2.558.248
	8.503.301	2.558.248

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023	2022
	€	€
Αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 24)	(59.775)	(57.807)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	8.503.301	2.558.248
	8.443.526	2.500.441

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

7. Ανάλυση εισοδήματος από επενδύσεις σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και από μερίσματα από εξαρτημένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023 €	2022 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	213.788	218.282
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	871.643	749.394
	1.085.431	967.676

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023 €	2022 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	213.448	212.517
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Δάνεια σε εξαρτημένες εταιρείες)		
- Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους (Σημ. 33)	852.823	34.767
	1.066.271	247.284
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	871.643	749.394
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες		
- Έσοδα από μερίσματα	516.000	541.300
	2.453.914	1.537.978

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

8. Έσοδα από ενοίκια

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 18)	1.016.608	973.691	76.650	58.400
Προμήθειες ενοικίασης ακινήτων	(26.500)	(5.500)	-	-
	990.108	968.191	76.650	58.400

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα και η Εταιρεία αντιπροσωπεύουν ενοίκια από την ενοικίαση ακινήτων για επένδυση και προέρχονται από λειτουργικές μισθώσεις. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 31.

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας και κατά γεωγραφικό τομέα

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2023

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	871.643	-	-	871.643
Έσοδα από τόκους	2.919	-	210.869	213.788
Έσοδα από ενοίκια	-	990.108	-	990.108
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	520.459	-	520.459
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	8.503.301	-	-	8.503.301
Καθαρό συνολικό κέρδος	9.377.863	1.510.567	210.869	11.099.299
Λειτουργικά έξοδα	(578.469)	(933.942)	(88.704)	(1.601.115)
Χρηματοδοτικά έξοδα (Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23 και Σημ. 26)	(1)	-	76.715	76.714
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(588.236)	(588.236)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	77.948.779	-	-	77.948.779
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	86.253.119	572.376	(389.408)	86.436.087
Σύνολο ενεργητικού	323.305.087	43.105.321	12.482.805	378.893.213
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	2.645	1.855	-	4.500
Σύνολο υποχρεώσεων	7.055.457	786.622	3.332.956	11.175.035

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

9. Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας και κατά γεωγραφικό τομέα (συνέχεια)

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2022

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	749.394	-	-	749.394
Έσοδα από τόκους	11.039	-	207.243	218.282
Έσοδα από ενοίκια	-	968.191	-	968.191
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	2.558.248	-	-	2.558.248
Καθαρό συνολικό κέρδος	3.318.681	968.191	207.243	4.494.115
Λειτουργικά έξοδα	(547.660)	(914.514)	(97.550)	(1.559.724)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(658.632)	-	(658.632)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(310.402)	(4.776)	(146)	(315.324)
Αντιστροφή πρόβλεψης αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23 και Σημ. 26)	71	-	103.525	103.596
Αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας	2.104.764	-	-	2.104.764
Αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	54.027	54.027
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	4.487.984	-	-	4.487.984
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	9.053.438	(609.731)	267.099	8.710.806
Σύνολο ενεργητικού	234.367.672	43.063.138	12.095.838	289.526.648
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	2.605	124.561	-	127.166
Σύνολο υποχρεώσεων	7.162.735	689.770	2.620.720	10.473.225

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

2023

	Κύπρος €	Ευρωζώνη €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Έσοδα / (ζημιές)	11.580.417	73	(453.602)	(27.589)	11.099.299
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	30.906.139	-	428.690	1.466.614	32.801.443

2022

	Κύπρος €	Ευρωζώνη €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Έσοδα / (ζημιές)	4.493.901	106	171	(63)	4.494.115
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	29.956.388	-	187.700	1.540.221	31.684.309

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

10. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Άλλα έσοδα από εξαρτημένες εταιρείες (Σημ. 33)	-	-	9.907	18.564
	-	-	9.907	18.564

11. Λειτουργικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Μισθοί και έξοδα προσωπικού περιλαμβανομένων των Εκτελεστικών Συμβούλων (Σημ. 16)	448.632	454.364	448.632	454.364
Αμοιβή μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	16.625	17.792	16.625	17.792
Δικαιώματα συνεδριάσεων μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	12.150	15.600	12.150	15.600
Επιπλέον αμοιβή Προέδρου και Αντιπροέδρων Διοικητικού Συμβουλίου	113.200	91.212	113.200	91.212
Άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου	4.367	3.613	4.367	3.613
Αμοιβή νόμιμου ελεγκτή:				
- υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	38.400	31.415	28.000	23.175
- υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων	8.600	2.680	6.300	1.035
- λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	1.500	2.510	1.500	2.510
Αμοιβή άλλων ελεγκτών: - έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	8.900	8.300	-	-
Αμοιβή εσωτερικών ελεγκτών	12.000	12.000	12.000	12.000
Νομικά έξοδα	220.826	222.585	163.801	162.399
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	152.585	193.846	134.602	177.473
Ετήσια συνδρομή και άλλα έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	14.692	10.847	14.692	10.847
Έξοδα αποθετηρίου Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	43.550	43.550	43.550	43.550
Εισφορές και δωρεές	300	1.250	300	1.250
Επαγγελματικές εισφορές	19.413	22.623	16.263	19.473
Ασφάλειες	48.003	48.914	32.288	33.239
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	2.500	2.500	2.500	2.500
Αναπροσαρμογή πρόνοιας εξόδων Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	(2.097)	(4.832)	(2.097)	(4.832)
Ενοίκια (Σημ. 31)	2.521	2.517	2.521	2.517
Έξοδα εκτιμήσεων	41.860	30.538	2.950	1.840
Ταξίδια εξωτερικού	629	-	629	-
Έξοδα οχημάτων	13.834	22.446	13.834	22.446
Έξοδα ανακοινώσεων και προβολής	13.923	4.413	13.923	4.413
Ηλεκτρισμός και νερό	13.675	12.407	7.984	8.142
Ταξιδιωτικά εσωτερικού	605	430	605	430
Τηλεφωνικά και ταχυδρομικά	4.384	3.946	4.384	3.946
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	3.031	2.979	3.031	2.979
Έξοδα παραστάσεων	3.060	1.066	3.060	1.066
Επιδιορθώσεις	92.302	102.169	30.045	27.413
Πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις	29.457	-	-	-
Μη ανακτήσιμο Φ.Π.Α	88.861	67.721	73.020	54.202
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.17)	64.255	64.611	16.275	18.457
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.31)	-	-	60.942	60.942
Ζημιά από διάθεση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 17)	-	1.702	-	-
Διάφοροι φόροι	34.490	30.791	3.290	3.230
Άλλα διοικητικά έξοδα	30.082	31.219	14.445	16.103
	1.601.115	1.559.724	1.299.611	1.295.326

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

12. Κέρδος / (ζημιά) από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Κέρδος/(ζημιά) από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 18)	1.073.539	(238.719)	(91.467)	(41.432)
Απομείωση αξίας αποθεμάτων ακινήτων (Σημ. 21)	(621.576)	(458.342)	-	-
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.17)	48.041	38.429	-	-
Κέρδος από πώληση αποθεμάτων ακινήτων (Σημ. 21)	33.705	-	-	-
Έξοδα πώλησης αποθεμάτων ακινήτων	(13.250)	-	-	-
	520.459	(658.632)	(91.467)	(41.432)

Το κέρδος από επανεκτίμηση εμπράγματων περιουσιακών στοιχείων αφορά αντιστροφή υποτίμησης προηγούμενων ετών.

13. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Τόκοι τραπεζών	491.499	307.546	491.491	307.526
Έξοδα τραπεζών	5.367	7.632	3.765	5.752
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 31)	-	-	3.581	5.696
Τόκοι φορολογίας	52	146	21	82
Συναλλαγματικές διαφορές	2.436	-	1.680	-
	499.354	315.324	500.538	319.056

14. Φορολογία

Η φορολογία για τη χρήση αποτελείται από τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος για τη χρήση	-	-	-	-
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	(2.618)	(44.510)	-	(36.795)
Έκτακτη αμυντική εισφορά για τη χρήση	24.525	49.817	1.725	25.998
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 28)	181.501	96.746	-	-
Τέλος Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.080	-	-	-
ΓΕΣΥ που παρακρατήθηκε σε μερίσματα που εισπράχθηκαν	-	3.713	-	3.713
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	205.488	105.766	1.725	(7.084)

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

14. Φορολογία (συνέχεια)

Ο φόρος επί των κερδών της Εταιρείας / του Συγκροτήματος πριν τη φορολογία διαφέρει από το θεωρητικό ποσό που θα προέκυπτε χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας ως εξής:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Κέρδος πριν τη φορολογία	86.436.087	8.710.806	85.295.638	8.842.940
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%, 10% και 3% (2020: 12,5%, 10% και 3%)	10.673.588	1.161.607	10.661.955	1.105.367
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	562.844	254.530	340.011	135.500
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(11.074.680)	(1.337.170)	(10.911.972)	(1.284.402)
Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	(2.618)	(44.510)	-	(36.795)
Έκτακτη αμυντική εισφορά	24.525	49.817	1.725	25.998
ΓΕΣΥ σε μερίσματα που εισπράχθηκαν	-	3.713	-	3.713
Τέλος Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	2.080	-	-	-
Άλλες επιδράσεις	19.749	17.779	(89.994)	43.535
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	205.488	105.766	1.725	(7.084)

Φορολογικοί συντελεστές

Οι Κυπριακές εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Οι Βουλγάρικες και Ρουμάνικες εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 10% και 3% αντίστοιχα στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

Κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις, τόκοι εισπρακτέοι μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 30%. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι τόκοι αυτοί εξαιρούνται από εταιρικό φόρο. Σε ορισμένες περιπτώσεις, μερίσματα από το εξωτερικό μπορεί να υπόκεινται σε αμυντική εισφορά με ποσοστό 17%.

Το Συγκρότημα δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών και να τις συμψηφίζει με κέρδη άλλων Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος. Για φορολογικούς σκοπούς, μέλη του ίδιου Συγκροτήματος θεωρούνται Κυπριακές εταιρείες στις οποίες η ιθύνουσα εταιρεία κατέχει άμεσα ή έμμεσα πέραν του 75% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου. Οι φορολογικές ζημιές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2023, ανέρχονται σε €1.213.272 (2022: €1.051.061) και σε €4.062 (2022: €42.257) αντίστοιχα, για τις οποίες δεν αναγνωρίστηκε αναβαλλόμενο φορολογικό περιουσιακό στοιχείο.

15. Κέρδος ανά μετοχή, συνολικά έσοδα ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

Το κέρδος ανά μετοχή και τα συνολικά έσοδα ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας το κέρδος και τα συνολικά έσοδα για το έτος που αναλογούν στους μετόχους της ιθύνουσας εταιρείας αντίστοιχα με τον μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	
	2023	2022
	€	€
Κέρδος για τη χρήση	86.230.599	8.605.040
Συνολικά έσοδα για τη χρήση	88.799.348	7.656.523
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης	200.000.000	200.000.000
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	43,12	4,30
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	44,40	3,83

15. Κέρδος ανά μετοχή, συνολικά έσοδα ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

Τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή υπολογίζονται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου	367.718.178	279.053.423	366.669.025	278.989.352
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες στις 31 Δεκεμβρίου	200.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σεντ)	183,86	139,53	183,33	139,49

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

16. Έξοδα προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου των Εκτελεστικών Συμβούλων**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2023	2022
	€	€
Μισθοί και ωφελήματα	344.619	385.467
Μπόνους	45.000	-
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας (Σημ. 37)	19.844	18.397
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	39.169	50.500
	448.632	454.364

Ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολούσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν 7 (31 Δεκεμβρίου 2022: 7), συμπεριλαμβανομένων των Εκτελεστικών Συμβούλων.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Εγκαταστάσεις και μηχανήματα €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος ή εκτίμηση						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	1.357.000	352.627	323.100	57.519	79.711	2.169.957
Προσθήκες	-	1.126	4.932	-	-	6.058
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(36.573)	-	-	-	(36.573)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	-	-	-	-	-	-
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	1.357.000	317.180	328.032	57.519	79.711	2.139.442
Προσθήκες	-	6.691	1.964	-	-	8.655
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(2.633)	-	-	-	(2.633)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	63.000	-	-	-	-	63.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.420.000	321.238	329.996	57.519	79.711	2.208.464
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	-	288.508	303.060	25.464	79.711	696.743
Αποσβέσεις χρήσης	38.429	10.649	9.811	5.722	-	64.611
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(34.871)	-	-	-	(34.871)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(38.429)	-	-	-	-	(38.429)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	-	264.286	312.871	31.186	79.711	688.054
Αποσβέσεις χρήσης	40.350	10.220	7.963	5.722	-	64.255
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(2.633)	-	-	-	(2.633)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(40.350)	-	-	-	-	(40.350)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	-	271.873	320.834	36.908	79.711	709.326
Καθαρή λογιστική αξία						
31 Δεκεμβρίου 2023	1.420.000	49.365	9.162	20.611	-	1.499.138
31 Δεκεμβρίου 2022	1.357.000	52.894	15.161	26.333	-	1.451.388

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	208.090	320.467	79.711	608.268
Προσθήκες	278	4.932	-	5.210
Πωλήσεις/Διαγραφές	(23.810)	-	-	(23.810)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	184.558	325.399	79.711	589.668
Προσθήκες	3.327	1.964	-	5.291
Πωλήσεις/Διαγραφές	(2.633)	-	-	(2.633)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	185.252	327.363	79.711	592.326
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	153.107	300.423	79.711	533.241
Αποσβέσεις χρήσης	8.645	9.812	-	18.457
Πωλήσεις/Διαγραφές	(23.810)	-	-	(23.810)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	137.942	310.235	79.711	527.888
Αποσβέσεις χρήσης	8.312	7.963	-	16.275
Πωλήσεις/Διαγραφές	(2.633)	-	-	(2.633)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	143.621	318.198	79.711	541.530
Καθαρή λογιστική αξία				
31 Δεκεμβρίου 2023	41.631	9.165	-	50.796
31 Δεκεμβρίου 2022	46.616	15.164	-	61.780

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία στην επαρχία Λευκωσίας, τα οποία κατέχει η εταιρεία Demetra Tower Limited, και επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν μια εκ των πιο κάτω μεθόδων ή συνδυασμό των δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Σημαντικό μη παρατηρήσιμο δεδομένο που χρησιμοποιήθηκε κατά τις εκτιμήσεις αποτελεί η τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο που καθορίστηκε στις €3.350 (2022: €3.200).
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της κεφαλαιοποίησης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων, χρησιμοποιώντας ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 5,5% (2022: 5%).

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση. Η αξία που αναλογεί για τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται η Εταιρεία σε σχέση με τους ορόφους που ενοικιάζονται σε τρίτους υπολογίστηκε με βάση τα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου και με βάση τις μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια για τα εν λόγω γραφεία.

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας της γης και κτιρίων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.420.000	1.420.000
Σύνολο	-	-	1.420.000	1.420.000
31 Δεκεμβρίου 2022	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.357.000	1.357.000
Σύνολο	-	-	1.357.000	1.357.000

Από την επανεκτίμηση προέκυψε πλεόνασμα ύψους €103.350 (2022: πλεόνασμα €38.429). Ποσό ύψους €48.040 (2022: €38.429) (Σημ. 12) περιλήφθηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και ποσό ύψους €55.310 στα άλλα συνολικά έσοδα. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων στην Κύπρο. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ των επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

17. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια, με βάση το ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις στις 31 Δεκεμβρίου θα ήταν:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023	2022
	€	€
Κόστος	1.802.424	1.802.424
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(584.188)	(539.993)
	1.218.236	1.262.431

Κατά τη διάρκεια του 2023 και 2022, το Συγκρότημα και η Εταιρεία προχώρησαν σε διαγραφές εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων όπως παρουσιάζεται στους πιο πάνω πίνακες. Από τις πιο πάνω διαγραφές δεν προέκυψε οποιαδήποτε ζημιά για το 2023 ενώ για το 2022 προέκυψε ζημιά για το Συγκρότημα και την Εταιρεία ύψους €1.702 η οποία αναγνωρίστηκε ως λειτουργικό έξοδο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων (Σημ. 11).

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση των δανειακών του υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32. Τα υπόλοιπα εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022.

Για το ιδιόκτητο κτίριο όπου στεγάζονται τα γραφεία της Εταιρείας εκκρεμεί η εξασφάλιση του τίτλου ιδιοκτησίας του κτιρίου. Το Συγκρότημα βρίσκεται στη διαδικασία εξασφάλισής του.

18. Ακίνητα για επένδυση

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	30.232.921	30.350.533	2.181.000	2.224.000
Προσθήκες	1.071	123.123	-	-
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	(5.226)	(2.016)	(1.533)	(1.568)
Πωλήσεις	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (Σημ. 12)	1.073.539	(238.719)	(91.467)	(41.432)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.302.305	30.232.921	2.088.000	2.181.000

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

Κατά τη διάρκεια του 2023 και 2022, δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε πώληση ακινήτου για επένδυση.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 βάσει εκτιμήσεων που έγιναν από δύο ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Οι εκτιμητές είναι κάτοχοι αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχουν πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και / ή του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S).

Οι εκτιμητές χρησιμοποίησαν κυρίως συνδυασμό δύο μεθόδων για τις εκτιμήσεις τους:

- Τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου.
- Μελλοντικές ταμειακές ροές από ενοίκια (μέθοδος της κεφαλαιοποίησης) οι οποίες βασίζονται στην τοποθεσία, στο είδος και στην ποιότητα των ακινήτων και υποστηρίζονται από τους όρους κάθε υπάρχουσας μίσθωσης, τις συμβάσεις ή τα άλλα εξωτερικά στοιχεία, όπως τρέχουσες τιμές ενοικίασης παρόμοιων ακινήτων.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για την ιεραρχία της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2023	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.302.305	31.302.305
Σύνολο	-	-	31.302.305	31.302.305

31 Δεκεμβρίου 2022	Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	30.232.921	30.232.921
Σύνολο	-	-	30.232.921	30.232.921

Δεν υπήρξαν μεταφορές μεταξύ επιπέδων κατά τη διάρκεια της χρήσεως. Λεπτομερής ανάλυση της κίνησης για το έτος παρουσιάζεται στον πίνακα στην αρχή της σημείωσης.

Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία των εκτιμητών λόγω της έλλειψης ικανοποιητικών συγκριτικών στοιχείων και της γενικότερης σχετικά αδράνειας που παρουσιάζει η κτηματική αγορά αλλά και των μη προβλεπτών εξελίξεων τόσο στην Κύπρο, όσο και στη Ρουμανία και στη Βουλγαρία. Ως εκ τούτου, όσον αφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών στοιχείων και των εξεταζόμενων ακινήτων. Λόγω των πιο πάνω, ο βαθμός αβεβαιότητας σε σχέση με αυτές τις εκτιμήσεις είναι αυξημένος.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	25.592.000	24.515.000	1.515.000	1.590.000
Οικόπεδα στην:				
-Κύπρο	3.815.000	3.990.000	573.000	591.000
-Βουλγαρία	1.466.615	1.540.221	-	-
-Ρουμανία	428.690	187.700	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	31.302.305	30.232.921	2.088.000	2.181.000

Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκε η συγκριτική μέθοδος, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που εξηγήθηκαν πιο πάνω. Για την εκτίμηση της αξίας των γραφείων και των άλλων εμπορικών ακινήτων χρησιμοποιήθηκε τόσο η συγκριτική μέθοδος, όσο και η μέθοδος της επένδυσης (κεφαλαιοποίησης), βάσει των αναμενόμενων εισπρακτέων ενοικίων.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράχθηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,5% - 6,75% (2022: 5% - 6,5%). Στις περιπτώσεις όπου τα εν λόγω γραφεία και εμπορικά ακίνητα δεν ήταν ενοικιασμένα κατά την 31 Δεκεμβρίου, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που θα μπορούσε να αποκομίσει το Συγκρότημα με βάση ενοίκια παρόμοιων ακινήτων. Επιπλέον λήφθηκε υπόψη το ύψος του ετήσιου ενοικίου σε σχέση με το λογικό ενοίκιο (ώστε να καθοριστεί το ρίσκο της εκκένωσης του ακινήτου), η ποιότητα του ενοικιαστή και η ελκυστικότητα της περιοχής. Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της συγκριτικής μεθόδου χρησιμοποιήθηκαν εκτιμημένες αξίες ανά τετραγωνικό μέτρο.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

Λεπτομέρειες για τη μέθοδο επιμέτρησης και για τις σημαντικές μη παρατηρήσιμες παραμέτρους παρατίθενται πιο κάτω:

2023	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2023 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανά τ.μ. (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Είδος και χώρα				
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	25.592.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.138 - 2.495	4,5%-6,75% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	3.815.000	Συγκριτική μέθοδος	11 - 395	Δ/Ε
Βουλγαρία	1.466.615	Συγκριτική μέθοδος	4 - 8	Δ/Ε
Ρουμανία	428.690	Συγκριτική μέθοδος	1 - 5	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	31.302.305			

2022	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2022 (€)	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι		
		Μέθοδος επιμέτρησης εύλογης αξίας	Εκτιμημένο μέσο κόστος ανά τ.μ. (€)	Ετήσια μισθωτική απόδοση
Είδος και χώρα				
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα				
Κύπρος	24.515.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.138 - 2.554	5%-6,5% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	3.990.000	Συγκριτική μέθοδος	15 - 400	Δ/Ε
Βουλγαρία	1.540.221	Συγκριτική μέθοδος	4 - 9	Δ/Ε
Ρουμανία	187.700	Συγκριτική μέθοδος	1 - 2	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2022	30.232.921			

Ανάλυση ευαισθησίας

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

Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει το Συγκρότημα από τις επενδύσεις σε ακίνητα, το σύνολο των οποίων τελεί υπό καθεστώς λειτουργικής μίσθωσης, ανέρχονται σε €1.016.608 (2022: €973.691). Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρεία ανέρχονται σε €76.650 (2022: €58.400) (Σημ. 8). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν επιδιορθώσεις και ασφάλειες κτιρίων, προμήθειες και διαφημίσεις και ανέρχονται σε €98.050 (2022: €100.794). Τα άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και δεν χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια αφορούν ασφάλειες κτιρίων και ανέρχονται σε €16.626 (2022: €5.884).

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32. Η επιβάρυνση που υπήρχε προς όφελος του National Agency for Fiscal Administration (ANAF) σε τεμάχια γης λογιστικής αξίας €375.690 (2022: €149.700) που βρίσκονται στη Ρουμανία, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, διαγράφηκε τον Ιούνιο του 2023. Ως εκ τούτου, τα εν λόγω ακίνητα δεν έχουν πλέον οποιαδήποτε επιβάρυνση.

Στα γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο περιλαμβάνονται ακίνητα ύψους €13.535.000 (2022: €13.963.000) για τα οποία εκκρεμεί η τελική εξασφάλιση του τίτλου ιδιοκτησίας του κτιρίου.

Το Συγκρότημα βρίσκεται σε διαδικασία εξασφάλισης των τελικών τίτλων ιδιοκτησίας.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023 €	2022 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	13.352.872	13.719.872
Απομείωση	(1.234.000)	(367.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	12.118.872	13.352.872

Κατά τη διάρκεια του 2023, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε απομείωση επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες ύψους €1.234.000 (2022: €367.000) λόγω της μείωσης των καθαρών περιουσιακών στοιχείων ορισμένων εξαρτημένων εταιρειών που ήταν επακόλουθο της αύξησης των ζημιών τους από τον τομέα ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων. Το συνολικό συσσωρευμένο ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €45.468.952 (2022: €44.234.952). Για τον καθορισμό της συσσωρευμένης απομείωσης επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Οι εξαρτημένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο
Demetra Overseas Investments Limited	Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	100%	-
Demetra Real Estate Investments Limited	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	100%	-
Demetra Energy Investments Limited	Αδρανής	Κύπρος	100%	-
Demetra Bulgaria Limited	Ανάπτυξη ακινήτων στη Βουλγαρία	Βουλγαρία	-	100%
Demetra Investments Public SRL	Ανάπτυξη ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Realty Developments SRL	Ανάπτυξη ακινήτων στη Ρουμανία	Ρουμανία	-	100%
Demetra Golf Investments Limited	Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θερέτρων Γκολφ	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Tower (Limassol) Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Demetra Iphigenias Tower Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Aniben Enterprises Limited	Διαχείριση ακινήτων στην Κύπρο	Κύπρος	-	100%
Crystal Sea Maritime Ltd	Αδρανής	Κύπρος	-	100%
Cooper Security Services Public Limited	Αδρανής	Κύπρος	50,72%	-

Η Εταιρεία αποφάσισε όπως αιτηθεί την εκκαθάριση της Cooper Security Services Public Limited.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που ήταν αδρανείς χωρίς καθόλου δραστηριότητες, δεν είχαν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες (συνέχεια)

Πληροφορίες για τη σύνθεση του Συγκροτήματος κατά το τέλος της χρήσης είναι ως ακολούθως:

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός εξ' ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2023	31/12/2022
Ανάπτυξη ακινήτων	Ρουμανία	2	2
Ανάπτυξη ακινήτων	Βουλγαρία	1	1
Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Κύπρος	5	5
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες στο εξωτερικό	Κύπρος	1	1
Επενδύσεις στον τομέα ανάπτυξης Θέρετρων Γκολφ	Κύπρος	1	1
Αδρανής	Κύπρος	2	2
		12	12

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός μη εξ' ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2023	31/12/2022
Αδρανής	Κύπρος	1	1

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023 €	2022 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	293.760.599	213.426.060
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	293.760.599	213.426.060

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023 €	2022 €
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	293.760.599	213.426.060
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	293.760.599	213.426.060

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2023 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2022 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	Τραπεζικές και χρηματοοικονομικές υπηρεσίες	Κύπρος	21,33%	-	21,33%	-
Verendrya Ventures Limited	Ανάπτυξη έργων για ανέγερση μονάδων αφαλάτωσης	Κύπρος	40%	-	40%	-

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες καθώς επίσης και άλλες πληροφορίες για τις συνδεδεμένες εταιρείες Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ και Verendrya Ventures Limited που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις των συνδεδεμένων εταιρειών οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης). Οι ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Ελληνικής Τράπεζας δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα www.hellenicbank.com.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Την 1 Ιανουαρίου 2023, η Ελληνική Τράπεζα, υιοθετώντας το νέο ΔΠΧΑ 17 «Ασφαλιστήρια Συμβόλαια», που αντικατέστησε το ΔΠΧΑ 4, προχώρησε, όπως προνοείται από το ΔΠΧΑ 17, σε αναπροσαρμογή των συγκριτικών πληροφοριών της αναδρομικά από την 1η Ιανουαρίου 2022. Η αναπροσαρμογή αυτή είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση στο σύνολο ιδίων κεφαλαίων του συγκροτήματος της Ελληνικής Τράπεζας κατά περίπου €9,2 εκατομμύρια στις 31 Δεκεμβρίου 2022, από περίπου €1.120,5 εκατομμύρια σε περίπου €1.129,7 εκατομμύρια. Αντίθετα, το καθαρό κέρδος του συγκροτήματος της Τράπεζας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 μειώθηκε κατά περίπου €2,4 εκατομμύρια, από €24,2 εκατομμύρια σε €21,8 εκατομμύρια. Η επίδραση στο Συγκρότημα από τις πιο πάνω αναπροσαρμογές ήταν η μείωση του κέρδους από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022 κατά €501 χιλιάδες περίπου, από €4,99 εκατομμύρια σε €4,49 εκατομμύρια, και η αύξηση στην αξία της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα κατά €1,97 εκατομμύρια περίπου, από €211,46 εκατομμύρια σε €213,43 εκατομμύρια. Είχε επίσης ως αποτέλεσμα την αύξηση των συσσωρευμένων κερδών την 1^η Ιανουαρίου 2022 κατά περίπου €2,46 εκατομμύρια, από €9,91 εκατομμύρια σε €12,37 εκατομμύρια για το Συγκρότημα και από €9,90 εκατομμύρια σε €12,36 εκατομμύρια για την Εταιρεία.

	2023	2022 (αναπροσαρμοσμένα)
	€	€
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	20.061.925.000	19.964.806.000
Σύνολο υποχρεώσεων	(18.555.572.000)	(18.835.079.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	1.506.353.000	1.129.727.000
Μείον: Συμφέρον μειοψηφίας	(12.000)	(13.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	1.506.341.000	1.129.714.000

	2023	2022 (αναπροσαρμοσμένα)
	€	€
Έσοδα	817.591.000	451.459.000
Καθαρό κέρδος για τη χρήση	365.441.000	21.811.000
Ζημιά / (κέρδος) που αναλογεί στο συμφέρον μειοψηφίας	1.000	(1.000)
Καθαρό κέρδος για τη χρήση που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	365.442.000	21.810.000
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	11.816.000	(4.530.000)
(Έσοδα) / έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	-	-
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	11.816.000	(4.530.000)
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	377.257.000	17.281.000
Συνολικά έξοδα / (έσοδα) που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	1.000	(1.000)
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	377.258.000	17.280.000
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ με τα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος:

	2023	2022
	€	(αναπροσαρμοσμένα) €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	1.506.341.000	1.129.714.000
Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	(129.123.000)	(129.123.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας μετά τις αναπροσαρμογές	1.377.218.000	1.000.591.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33%	21,33%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία	293.760.599	213.426.060

1 Ιανουαρίου 2023 - 31 Δεκεμβρίου 2023

Καθαρό κέρδος για τη χρήση που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	365.442.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33 %
Μερίδιο Συγκροτήματος στο καθαρό κέρδος της συνδεδεμένης	77.948.779
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	11.816.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα της συνδεδεμένης	2.520.353

1 Ιανουαρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022

	1/1-30/6/2022	1/7-31/12/2022	1/1-31/12/2022
	€	€	€
Καθαρό κέρδος / (καθαρή ζημιά) για τη χρήση που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	52.932.000	(31.122.000)	21.810.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,02%	21,33%	21,175%*
Μερίδιο Συγκροτήματος στο καθαρό κέρδος / (στην καθαρή ζημιά) της συνδεδεμένης	11.126.306	(6.638.322)	4.487.984
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	(5.720.000)	1.190.000	(4.530.000)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,02%	21,33%	21,175%*
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) της συνδεδεμένης	(1.202.344)	253.827	(948.517)

*Μεσοσταθμικό ποσοστό

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

	2023 €	2022 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	213.426.060	207.836.910
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος για τη χρήση	77.948.779	4.487.984
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	2.520.353	(948.517)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για τη χρήση	(134.593)	(1.133.050)
Προσθήκες κατά τη διάρκεια της χρήσης	-	1.077.969
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα της χρήσης	-	2.104.764
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	293.760.599	213.426.060

Verendrya Ventures Limited

	2023 €	2022 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	18.686	18.688
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	23.240.261	24.171.609
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	23.258.947	24.190.297

Τρέχουσες υποχρεώσεις	(940.730)	(618.650)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(30.650.606)	(30.123.446)
Συνολικές υποχρεώσεις	(31.591.336)	(30.742.096)
Καθαρές υποχρεώσεις	(8.332.389)	(6.551.799)

	2023 €	2022 €
Έσοδα	-	-
(Καθαρή ζημιά) / καθαρό κέρδος για τη χρήση	(1.470.589)	135.068
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	(1.470.589)	135.068
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	124.000	80.000

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited (συνέχεια)

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών της Verendrya Ventures Limited στα ποσά που αναγνωρίζονται στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος:

	2023 €	2022 €
Καθαρές υποχρεώσεις	(8.332.389)	(6.551.799)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
Πρόβλεψη για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία	(3.332.956)	(2.620.720)
	2023 €	2022 €
(Καθαρή ζημιά) / καθαρό κέρδος για τη χρήση	(1.470.589)	135.068
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στη Verendrya Ventures Limited	40%	40%
(Πρόβλεψη) / αντιστροφή πρόβλεψης για μερίδιο ζημιάς στη συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	(588.236)	54.027

Η συνολική συσσωρευμένη ζημιά που αναλογεί στο Συγκρότημα από τη συμμετοχή του στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Ltd ύψους €3.332.956 (2022: €2.620.720) έχει αναγνωριστεί ως πρόβλεψη και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη, όπως αναφέρεται πιο κάτω.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited

Η Εταιρεία, μέσω της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Limited, προχώρησε το 2010 στην υπογραφή συνεργασίας με τη Logicom Public Limited (η οποία κατέχει το 60% της Verendrya Ventures Ltd) για το έργο κατασκευής της μονάδας αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και τη διαχείριση της μονάδας για τα επόμενα 20 χρόνια. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η πιο πάνω εταιρεία απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της Netcom Limited η οποία συμμετέχει με ποσοστό 50% σε κοινοπραξία μαζί με την Ισραηλινή εταιρεία Mekorot Development and Enterprise Ltd για κατασκευή και διαχείριση της μονάδας αφαλάτωσης στην Επισκοπή, στη βάση σχετικής συμφωνίας με το Τμήμα Αναπτύξεως Υδάτων της Κύπρου. Η μονάδα στην Επισκοπή ολοκληρώθηκε τον Ιούνιο του 2012, όμως βρισκόταν σε στάση αναμονής από την 1 Ιουλίου 2012 μέχρι τις 27 Απριλίου 2014. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Απρίλιο του 2014.

Επιπρόσθετη συμφωνία μεταξύ της πιο πάνω κοινοπραξίας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων υπογράφηκε το 2012 για την ανακαίνιση και λειτουργία μονάδας αφαλάτωσης στη Λάρνακα. Η έμμεση συμμετοχή της Εταιρείας στο έργο αυτό ανέρχεται στο 20% μέσω της Verendrya Ventures Limited. Η μονάδα άρχισε παραγωγή τον Ιούλιο του 2015. Σε σχέση με την επένδυση στη μονάδα αφαλάτωσης στη Λάρνακα, υπάρχουν εκατέρωθεν αξιώσεις (υπέρ και εναντίον) μεταξύ της εταιρείας και του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων. Η Διεύθυνση της εταιρείας της πιο πάνω μονάδας ετοιμάζει τις οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, σύμφωνα με τη νομική γνωμάτευση η οποία σχετίζεται με την εγκυρότητα των αξιώσεων υπέρ και κατά της εταιρείας, και σύμφωνα με τη γνώμη των ειδικών συμβούλων σχετικά με το ύψος της αποζημίωσης που αναμένεται να λάβει η εταιρεία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 37 “Προβλέψεις, ενδεχόμενες υποχρεώσεις και ενδεχόμενα περιουσιακά στοιχεία”, Παράγραφος 92, δεν γνωστοποιούνται περαιτέρω πληροφορίες οι οποίες ενδέχεται να προδικάσουν τη θέση των πιο πάνω εταιρειών σε διαμάχη με άλλα μέρη.

Το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί ότι η συνδεδεμένη εταιρεία και κατ’ επέκταση το Συγκρότημα και η Εταιρεία δε θα υποστούν επιπλέον ζημιά από την τελική έκβαση των αξιώσεων που αναφέρονται πιο πάνω.

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €588.236 (2022: αντιστροφή πρόβλεψης €54.027). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης που αποτελεί πρόβλεψη πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €3.332.956 (2022: €2.620.720) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €322.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2023. Κατά το τρέχον έτος διανεμήθηκε μείρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €124.000 (2022: €80.000).

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία κατέχει συνολικά 88.064.705 μετοχές (2022: 88.064.705) στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (η “Τράπεζα”), που αναλογούν στο 21,33% (2022: 21,33%) του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ συστάθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). Η κυριότερη δραστηριότητα του Ομίλου της Ελληνικής Τράπεζας είναι η παροχή ευρέος φάσματος τραπεζικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτικές, επενδυτικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, υπηρεσίες θεματοφυλακής και πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων τρίτων, καθώς και διαχείριση και πώληση ακινήτων.

Η Ελληνική Τράπεζα είναι εισηγμένη στο ΧΑΚ και η συμμετοχή της Εταιρείας, ήτοι 88.064.705 μετοχές στις 31 Δεκεμβρίου 2023 (2022: 88.064.705 μετοχές) είχε χρηματιστηριακή αξία €196.384.292 (2022: €126.813.175). Κατά το τρέχον και κατά το προηγούμενο έτος δεν διανεμήθηκε μείρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

Σύμφωνα με τις πρόνοιες του ΔΛΠ 28, η Διεύθυνση της Εταιρείας εξέτασε κατά πόσο υπήρξαν αντικειμενικά τεκμήρια για πιθανή απομείωση της λογιστικής αξίας της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα. Κατά το έτος 2023, δεν υπήρξε οποιοδήποτε συμβάν απώλειας (“loss event”), ούτε χρειάστηκε αύξηση κεφαλαίου, ενώ οι δείκτες κεφαλαιακής επάρκειας της Ελληνικής Τράπεζας παρέμειναν σταθεροί σε ψηλά επίπεδα και εντός των ρυθμιστικών απαιτήσεων. Για το έτος 2023, η Τράπεζα κατέγραψε κέρδος ύψους €365,4 εκατομμυρίων και με την ολοκλήρωση του Project Starlight τον Μάρτιο του 2023 επιτεύχθηκε σημαντική μείωση στον δείκτη Μη Εξυπηρετούμενων Χορηγήσεων της Τράπεζας. Ως εκ τούτου, η Διεύθυνση κατέληξε στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν αντικειμενικά τεκμήρια για ένδειξη απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2023.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)*Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)*

Κατά τη διάρκεια του έτους 2019, δυνάμει της συμφωνίας εγγραφής που η Εταιρεία υπέγραψε στις 18 Ιουνίου 2018 με την Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ, η οποία τροποποιήθηκε στις 23 Ιουνίου 2018, παραχωρήθηκαν προς την Εταιρεία, στις 15 Μαρτίου 2019, 29.561.360 μετοχές της Τράπεζας. Τον Μάρτιο 2019, η Εταιρεία απέκτησε ακόμα 19.669.784 μετοχές της Τράπεζας με την εξάσκηση των Δικαιωμάτων Προτίμησης. Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια των μηνών Φεβρουαρίου μέχρι Μαΐου 2019, η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον 17.540.572 μετοχές της Τράπεζας μέσω αγορών στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Μετά τις πιο πάνω αγορές, το ποσοστό της Εταιρείας στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας αυξήθηκε στο 21,01%, που ισοδυναμούσε με 86.725.772 μετοχές. Πέρι τα τέλη Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία απέκτησε 65.500 επιπλέον μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα με συνολικό κόστος €54.498, με το ποσοστό συμμετοχής της στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας να διαμορφώνεται στο 21,02% στις 31 Δεκεμβρίου 2021. Κατά τη διάρκεια της περιόδου από 24 Μαΐου 2022 μέχρι 12 Ιουλίου 2022, η Εταιρεία απέκτησε 1.273.433 επιπλέον μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα με συνολικό κόστος €1.077.969. Μετά και τις πιο πάνω αγορές, ο συνολικός αριθμός των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα ανήλθε σε 88.064.705 μετοχές. Για σκοπούς πρακτικής διευκόλυνσης και όπως επιτρέπεται από τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η ημερομηνία απόκτησης της επιπλέον συμμετοχής καθορίστηκε η 30^η Ιουνίου 2022, ημερομηνία που θεωρείται ότι είναι κοντά στις ημερομηνίες απόκτησης της επιπλέον συμμετοχής και δεδομένου ότι δεν υπήρχαν σημαντικά παρεμβατικά γεγονότα κατά τη διάρκεια της περιόδου από 24 Μαΐου 2022 μέχρι 12 Ιουλίου 2022.

Το 2019, μετά από εξέταση των προνοιών των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε ότι το Συγκρότημα ασκεί σημαντική επιρροή στην Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 28 Αυγούστου 2019. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία διεξήγαγε άσκηση για επιμέτρηση της εύλογης αξίας των αναγνωρίσιμων περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της Τράπεζας.

Η αποκτηθείσα αξία που αναλογούσε στο Συγκρότημα κατ' αναλογία της συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο της Τράπεζας της τάξης του 21,01% ανήλθε σε €195.474.939.

Αρνητική υπεραξία

Η αναγνώριση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ ως επένδυση που αναγνωρίζεται με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους 2019 ως ακολούθως:

€

Μεταφορά από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων - τιμή κτήσης	75.624.873
Αποκτηθέντα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	(195.474.939)
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2019	(119.850.066)

Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης της σημαντικής επιρροής στην Ελληνική Τράπεζα και της εύλογης αξίας των καθαρών αποκτηθέντων περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίστηκε ως αρνητική υπεραξία στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά το 2019 ("κέρδος από αγορά ευκαιρίας" - "bargain purchase" όπως αναφέρεται στο ΔΠΧΑ 3).

Το αποτέλεσμα της αρνητικής υπεραξίας αποδίδεται σε διάφορους οικονομικούς και χρηματοπιστωτικούς παράγοντες τόσο στην Κύπρο όσο και σε Ευρωπαϊκό επίπεδο περιλαμβανομένων του μειωμένου δείκτη χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία και της σημαντικής έλλειψης επενδυτικού ενδιαφέροντος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Η αύξηση του ποσοστού συμμετοχής από 21,02% σε 21,33% κατά τη διάρκεια του 2022 είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας ύψους €2.104.764 (2021: €43.205 που προέκυψε από την αύξηση του ποσοστού συμμετοχής από 21,01% σε 21,02%) που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του έτους 2022, ως ακολούθως:

€

Τιμή κτήσης	1.077.969
Αποκτηθέντα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	(3.182.733)
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2022	(2.104.764)

Το αποτέλεσμα της αρνητικής υπεραξίας αποδίδεται αφενός μεν στον μειωμένο δείκτη χρηματιστηριακής τιμής προς λογιστική αξία και αφετέρου στη σημαντική έλλειψη επενδυτικού ενδιαφέροντος στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

21. Αποθέματα ακινήτων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023 €	2022 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	10.798.841	11.638.020

Κατά τη διάρκεια του 2023 και 2022, το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή αγόρασε οποιαδήποτε ακίνητα. Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €13.692 (2022: €25.726).

Κατά τη διάρκεια του 2023, το Συγκρότημα πώλησε ένα ακίνητο στην Κύπρο για το ποσό των €265.000, πραγματοποιώντας κέρδος ύψους €33.705 (Σημ. 12), το οποίο αναγνωρίστηκε στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Κατά τη διάρκεια του 2022, δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε πώληση ακινήτου.

Ακίνητη περιουσία στην Κύπρο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα αξίας €247.000 (2022: €451.295), δεν έχει μεταβιβαστεί στο Συγκρότημα αφού δεν έχουν ακόμη εκδοθεί οι σχετικοί τίτλοι ιδιοκτησίας. Ωστόσο έχουν κατατεθεί όλα τα απαραίτητα αγοραπωλητήρια έγγραφα στο Κτηματολόγιο. Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητους εγκεκριμένους εκτιμητές. Κατά τη διάρκεια του 2023, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά ύψους €621.576 (2022: €458.342) που αφορούσε τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων (Σημ. 12).

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

	2023 €	2022 €
Ακίνητα στην Κύπρο	247.000	451.295
Οικόπεδα στη:		
- Βουλγαρία	712.741	666.725
- Ρουμανία	9.839.100	10.520.000
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	10.798.841	11.638.020

Τα αποθέματα του Συγκροτήματος δεν ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση οποιονδήποτε υποχρεώσεων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, με λογιστική αξία ύψους €2.809.050 (2022: €2.840.000) (περαιτέρω πληροφορίες δίδονται στη Σημείωση 34). Επιπρόσθετα, σε σχέση με το πιο πάνω τεμάχιο, υπάρχει επιβάρυνση υπέρ των πωλητών αναφορικά με αναβαλλόμενη πληρωμή που είχε συμφωνηθεί κατά την αγορά του εν λόγω τεμαχίου. Η αναβαλλόμενη πληρωμή δεν είναι πληρωτέα ως επιβεβαιώθηκε από σχετική απόφαση του δικαστηρίου στη Ρουμανία. Η Εταιρεία λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα για τη διαγραφή της εν λόγω επιβάρυνσης και για εγγραφή στο αρχείο του κτηματολογίου της ύπαρξης της προαναφερόμενης αξίωσης και σχετικής δικαστικής διαφοράς.

22. Άλλα εισπρακτέα ποσά

Τα άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές εντός ενός έτους	207.988	232.570	37.993	38.064
	207.988	232.570	37.993	38.064

Τα πιο πάνω ποσά παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €252.695 (2022: €229.788) για το Συγκρότημα και ύψους €177.246 (2022: €183.796) για την Εταιρεία, όπως παρουσιάζεται πιο κάτω.

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

Κίνηση πρόβλεψης για επισφαλείς χρεώσεις:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	229.788	226.201	183.796	173.549
Προσθήκες	29.457	-	-	-
Αντιστροφές	-	(6.660)	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(6.550)	10.247	(6.550)	10.247
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	252.695	229.788	177.246	183.796

Υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυριασμένα ακίνητα για το Συγκρότημα για το 2023 και 2022. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

23. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023	2022
	€	€
Μεικτά εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους	12.486.357	12.151.488
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(80.088)	(156.803)
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους (Σημ. 24 και 33)	12.406.269	11.994.685

Η Εταιρεία παραχώρησε δανειακές διευκολύνσεις στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €10.360.000 με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στη Λεμεσό (Επισκοπή) και στη Λάρνακα. Το συνολικό ποσό που παραχωρήθηκε μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2023 ανέρχεται σε €10.256.800 (2022: €10.256.800). Κατά τη διάρκεια του 2023 χρεώθηκαν τόκοι ύψους €210.869 (2022: €207.243) επί των πιο πάνω δανείων και συμπεριλαμβάνονται στα έσοδα από τόκους (Σημ. 7). Τα δάνεια είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 1,75% ετησίως (2022: 1,75% ετησίως). Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και στις 31 Δεκεμβρίου 2022, η Εταιρεία διαβεβαίωσε τη συνδεδεμένη εταιρεία ότι δεν θα ζητήσει αποπληρωμή των δανείων τους επόμενους δώδεκα μήνες. Ως εκ τούτου, τα δάνεια έχουν ταξινομηθεί ως μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία.

Η αποπληρωμή των πιο πάνω δανείων εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς τις συνδεδεμένες εταιρείες της Verendrya Ventures Ltd, σε σχέση με τα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα (Σημ. 20). Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας εκτιμά ότι η Κυπριακή οικονομία ακολουθεί θετική πορεία και ως εκ τούτου η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα πιο πάνω έργα.

Το δάνειο σε συνδεδεμένη εταιρεία έχει κατηγοριοποιηθεί σε Στάδιο 2 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών και ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

	€
1 Ιανουαρίου 2022	(260.328)
Μεταβολή (Σημ. 9)	103.525
31 Δεκεμβρίου 2022 / 1 Ιανουαρίου 2023	(156.803)
Μεταβολή (Σημ. 9)	76.715
31 Δεκεμβρίου 2023	(80.088)

Οι ταμειακές ροές που χρησιμοποιήθηκαν στο μοντέλο έχουν προσδιοριστεί με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές από τα έργα αφαλάτωσης στην Λάρνακα και στη Λεμεσό.

Η μεταβολή (μείωση) της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται στη μείωση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD) κατά τη διάρκεια του έτους, λόγω βελτίωσης της πιστοληπτικής ικανότητας της Κυπριακής Δημοκρατίας, και λόγω της μείωσης κατά ένα έτος στην αναμενόμενη ημερομηνία τελικής αποπληρωμής του δανείου από τη συνδεδεμένη εταιρεία. Η ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) αυξήθηκε κατά τη διάρκεια του έτους όμως επηρέασε σε μικρότερο βαθμό την αναμενόμενη πιστωτική ζημιά από ότι η μείωση της πιθανότητας αθέτησης υποχρέωσης (PD).

Η εύλογη αξία των εισπρακτέων από συνδεδεμένη εταιρεία προσεγγίζει τη λογιστική αξία.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023	2022
	€	€
Εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 33)	28.176.603	27.836.851
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 23 και 33)	12.406.269	11.994.685
	40.582.872	39.831.536

Τα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 2,5% - 6% (2022: 0% - 2%) ετησίως. Οι συνολικές δανειακές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν από την Εταιρεία ανέρχονται σε €47.781.338 (2022: €47.043.738). Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες δόθηκαν με σκοπό την απόκτηση των περιουσιακών τους στοιχείων που είναι κυρίως ακίνητα για επένδυση και αποθέματα ακινήτων.

Τα δάνεια προς τη συνδεδεμένη εταιρεία (Verendrya Ventures Limited) δόθηκαν με σκοπό τη χρηματοδότηση της επένδυσης στα έργα αφαλάτωσης στην Επισκοπή και στη Λάρνακα, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 23 πιο πάνω.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Κατά τη διάρκεια του 2023 αναγνωρίστηκαν στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €852.823 (2022: €34.767) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις εξαρτημένες εταιρείες και στα έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €210.869 (2022: €207.243) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 7).

Τα δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες δεν πληρούσαν τα κριτήρια του SPPI και ως αποτέλεσμα έχουν ταξινομηθεί και επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Οι εκτιμήσεις της εύλογης αξίας των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3 και βασίζονται στην παρούσα αξία των αναμενόμενων μελλοντικών ταμειακών ροών. Οι αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές έχουν υπολογιστεί βάσει της εύλογης αξίας των περιουσιακών στοιχείων των εξαρτημένων εταιρειών που αποτελούνται κυρίως από ένα ή περισσότερα ακίνητα.

Κατά τη διάρκεια του έτους αναγνωρίστηκε ζημιά στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της ιθύνουσας, από την αλλαγή στην εύλογη αξία των δανείων προς τις εξαρτημένες εταιρείες, ύψους €59.775 (2022: €57.807) (Σημ. 6).

Για τον καθορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνονται υπόψη τα χαρακτηριστικά των εξαρτημένων εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία τα οποία επί το πλείστον παρουσιάζονται σε εύλογη αξία στις αντίστοιχες οικονομικές καταστάσεις τους.

25. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (εξαιρουμένων των εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες - Σημ. 24)**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2023	2022
	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	19.482.918	20.299.176
Προσθήκες	-	-
Πωλήσεις	(73)	(3.374.506)
Αλλαγές στην εύλογη αξία (Σημ. 6)	8.503.301	2.558.248
Στις 31 Δεκεμβρίου	27.986.146	19.482.918

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

Κατά τη διάρκεια του 2007, το Συγκρότημα επένδυσε το ποσό των €5.125.804 για την απόκτηση του 10% της Eliades Anatolikon Leisure Resorts Ltd, μιας μη εισηγμένης εταιρείας που δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη και εκμετάλλευση γηπέδου γκολφ στην Πάφο. Η λογιστική αξία αυτής της επένδυσης ισούται με την εύλογη της αξία και έχει υπολογιστεί από το Διοικητικό Συμβούλιο σε €μηδέν (2022: €μηδέν) λόγω των συνεχιζόμενων και συσσωρευμένων ζημιών και της σημαντικής αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα της εν λόγω εταιρείας να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική οντότητα. Στις 16 Δεκεμβρίου 2016, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε να εξασκήσει το δικαίωμα πώλησης μετοχών που κατέχει στην εταιρεία Eliades Anatolikon Leisure Resorts Limited, σε τιμή που θα καθοριστεί βάσει των προνοιών της σχετικής σύμβασης. Η εξάσκηση του δικαιώματος έγινε το 2017, όμως το συμβαλλόμενο μέρος δεν έχει μέχρι σήμερα ανταποκριθεί όπως προνοεί η σύμβαση. Κατά τη διάρκεια του 2019, η Εταιρεία άσκησε νομική αγωγή κατά του αντισυμβαλλομένου, η οποία ορισμένη για ακρόαση στις 16 Απριλίου 2024. Στις 14 Ιανουαρίου 2019, η Τράπεζα Κύπρου διόρισε εκκαθαριστή στην Eliades Anatolikon Leisure Resorts Ltd και στη θυγατρική της εταιρεία S.Z. Eliades Leisure Ltd.

**Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος
για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023****25. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων
(συνέχεια)**

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Εύλογη αξία 2023 €	Εύλογη αξία 2022 €
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου κατά κλάδο		
Χρηματοοικονομικά	7.027	3.911
Καταναλωτικά προϊόντα	4.525.798	4.178.489
Τεχνολογία	23.410.349	15.261.296
Εταιρικά χρεόγραφα	22.972	19.222
	27.966.146	19.462.918
Μη εισηγμένοι τίτλοι	20.000	20.000
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	27.986.146	19.482.918

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων παρουσιάζονται στις ροές μετρητών από εργασίες ως μέρος των αλλαγών στο κεφάλαιο κίνησης στην κατάσταση ταμειακών ροών. Οι αλλαγές στις εύλογες αξίες των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα του έτους.

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που ορίστηκαν σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση είναι εκείνα η απόδοση των οποίων αξιολογείται με βάση την εύλογη αξία, σύμφωνα με τη στοιχειοθετημένη επενδυτική στρατηγική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Η λογιστική αξία των πιο πάνω χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων κατηγοριοποιείται ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023 €	2022 €
Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση	27.986.146	19.482.918

Μετοχές που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €22.543.174 στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων (2022: €14.394.121). Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

26. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα	231.557	136.529	217.855	113.637
Υπόλοιπα με την Τράπεζα Κύπρου	379.992	378.219	379.992	378.219
Υπόλοιπα με την Eurobank	113.374	141.873	35.177	66.043
Υπόλοιπα με άλλες τράπεζες	110.026	104.687	10.455	10.400
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(6)	(5)	(6)	(5)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	834.943	761.303	643.473	568.294
<u>Τραπεζικές καταθέσεις</u>				
Τραπεζικές καταθέσεις με άλλες τράπεζες	8.000	8.000	-	-
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	8.000	-	-
Ολικό μετρητών και τραπεζικών υπολοίπων	842.943	769.303	643.473	568.294

Τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών που περιλαμβάνονται στην κατάσταση ταμειακών ροών αποτελούνται από άμεσα ρευστοποιήσιμες καταθέσεις εντός 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,00% (2022: 0,00%) ετησίως.

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,02% (2022: 0,02%) ετησίως.

Σε ορισμένες περιπτώσεις, κατά τη διάρκεια του 2022, τραπεζικά υπόλοιπα που υπερέβαιναν συγκεκριμένο όριο, όπως αυτό οριζόταν από συγκεκριμένες τράπεζες, υπόκειντο σε αρνητικό επιτόκιο που κυμαινόταν από 0,5% - 0,6% ετησίως. Το κόστος που προέκυπτε από τα συγκεκριμένα τραπεζικά υπόλοιπα αναγνωριζόταν ως έξοδο στον λογαριασμό αποτελεσμάτων, στους τόκους τραπεζών ή στα έξοδα τραπεζών, ανάλογα με την περίπτωση.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα	834.943	761.303	643.473	568.294
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 32)	(1.185.380)	-	(1.185.380)	-
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	(350.437)	761.303	(541.907)	568.294

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα, στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 5% του ολικού ενεργητικού.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την ανάλυση των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος σε στάδια που επιμετρούνται σε αποσβεσμένο κόστος:

	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2023	842.943	-	-	842.943
	Στάδιο 1	Στάδιο 2	Στάδιο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
31 Δεκεμβρίου 2022	769.303	-	-	769.303

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

27. Μετοχικό κεφάλαιο

	2023		2022	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2022: €0,70) η καθεμιά	607.142.857	425.000.000	607.142.857	425.000.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2022: €0,70) η καθεμιά	200.000.000	140.000.000	200.000.000	140.000.000

Όλες οι εκδομένες συνήθεις μετοχές έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Στις 26 Ιουλίου 2023, η Γενική Συνέλευση των μετόχων ενέκρινε την επέκταση του Προγράμματος Επαναγοράς Ιδίων Μετοχών, που επιτρέπει την επαναγορά από την Εταιρεία μέχρι και τον μέγιστο αριθμό μετοχών που προβλέπεται από τον Νόμο, για ένα ακόμη χρόνο. Στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 δεν υπήρχαν επαναγορές Ιδίων Μετοχών.

28. Αναβαλλόμενη φορολογία

Η αναβαλλόμενη φορολογία υπολογίζεται πλήρως πάνω σε όλες τις προσωρινές διαφορές με τη μέθοδο της υποχρέωσης χρησιμοποιώντας τα εφαρμόσιμα ποσοστά φορολογίας.

Αναβαλλόμενα φορολογικά στοιχεία ενεργητικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου	261.751	358.497	-	-
Χρέωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων (Σημ. 14)	(181.501)	(96.746)	-	-
Χρέωση στα άλλα συνολικά έσοδα	(6.914)	-	-	-
Στις 31 Δεκεμβρίου	73.336	261.751	-	-

Η αναβαλλόμενη φορολογία σχετίζεται με τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση σε εύλογη αξία	1.595.159	1.716.303	152.686	141.253
Επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(54.717)	(49.673)	-	-
Επιταχυνόμενες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις	(1.087.164)	(1.001.414)	(69.155)	(62.239)
Διαγραφή αναβαλλόμενης φορολογίας ως μη ανακτήσιμη	(380.108)	(407.616)	(83.531)	(79.014)
Επανεκτίμηση αποθεμάτων ακινήτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	166	4.151	-	-
Σύνολο στις 31 Δεκεμβρίου	73.336	261.751	-	-

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχουν προσδιορίσει ότι δεν δημιουργούνται φορολογητέες προσωρινές διαφορές από οποιαδήποτε αδιανέμητα κέρδη των θυγατρικών και συνδεδεμένων, αφού σύμφωνα με τις σχετικές νομοθεσίες, μερίσματα από Κυπριακές εταιρείες και εταιρείες εντός Ευρωπαϊκής Ένωσης προς Κυπριακές εταιρείες δεν υπόκεινται σε φορολογία.

28. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αξιολόγηση της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στις 31 Δεκεμβρίου 2023 έλαβε υπόψη την πραγματική απόδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και τις αναλυτικές οικονομικές προβλέψεις μέχρι το τέλος του 2024, οι οποίες επίσης χρησιμοποιήθηκαν για να αναπτύξει τις παραδοχές για τα επόμενα έτη μέχρι το 2033 (2022: μέχρι το 2032). Οι βασικές παραδοχές, μεταξύ άλλων, περιλαμβάνουν τα ακόλουθα:

- Την εξέλιξη εισοδημάτων από τόκους και ενοίκια
- Το επίπεδο λειτουργικών εξόδων

Με βάση τα πιο πάνω, η Διεύθυνση της Εταιρείας έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι αναβαλλόμενη φορολογική απαίτηση ύψους €73.336 (2022: €261.751) για το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2022 είναι ανακτήσιμη.

29. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.022.610	900.224	471.975	420.910
	1.022.610	900.224	471.975	420.910

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

30. Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις / (υποχρεώσεις)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος	16.725	37.049	13.601	33.926
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	(17)	(17)	-	-
Τέλος Κεντρικού Φορέα Ισότιμης Κατανομής Βαρών	(1.060)	-	-	-
	15.648	37.032	13.601	33.926

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

31. Μισθώσεις

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Γη και κτίρια €	Σύνολο €
Κόστος		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	385.968	385.968
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	385.968	385.968
Προσθήκες	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	385.968	385.968
Συσσωρευμένες αποσβέσεις		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	182.827	182.827
Αποσβέσεις	60.942	60.942
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	243.769	243.769
Αποσβέσεις	60.942	60.942
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	304.711	304.711
Αναπόσβεστη αξία		
31 Δεκεμβρίου 2023	81.257	81.257
31 Δεκεμβρίου 2022	142.199	142.199

Η Εταιρεία διατηρεί σύμβαση μίσθωσης για καταβολή ενοικίων στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd, που αφορούν τη μίσθωση των γραφείων της Εταιρείας.

Υποχρεώσεις μίσθωσης

Τα υπόλοιπα των υποχρεώσεων μίσθωσης και η κίνηση της περιόδου έχουν ως εξής:

	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	198.473
Προσθήκες	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.13)	5.696
Αποπληρωμές	(68.783)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	135.386
Προσθήκες	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ. 13)	3.581
Αποπληρωμές	(68.783)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	70.184

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

31. Μισθώσεις (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ (συνέχεια)

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

	2023	2022
	€	€
Εντός ενός έτους	70.184	67.477
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	67.909
Σύνολο	70.184	135.386

Τα παρακάτω ποσά αναγνωρίστηκαν στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της Εταιρείας:

	2023	2022
	€	€
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 11)	60.942	60.942
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 13)	3.581	5.696
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις (συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα - Σημ.11)	2.521	2.517
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	67.044	69.155

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ

Οι ελάχιστες μελλοντικές εισπράξεις για εκμισθώσεις ακινήτων από μη-ακυρωτές συμβάσεις για τις οποίες δεν έχει γίνει πρόνοια στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας είναι ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	861.333	831.419	83.154	39.850
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	1.413.380	212.973	49.812	13.050
Πέραν των πέντε ετών	5.983.890	-	-	-
Σύνολο	8.258.603	1.044.392	132.966	52.900

Τα πιο πάνω αφορούν ενοίκια από λειτουργικές μισθώσεις των γραφείων και άλλων εμπορικών ακινήτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

Για όλα τα ενοικιαζόμενα υποστατικά, υπογράφονται συμβόλαια ενοικίασης μεταξύ της ιδιοκτήτριας εταιρείας και του ενοικιαστή, στα οποία καταγράφονται λεπτομερώς οι όροι ενοικίασης. Οι βασικότεροι όροι είναι οι εξής:

- Περίοδος ενοικίασης (συνήθως κυμαίνεται μεταξύ 3 και 10 χρόνων)
- Ενοίκιο (υπολογίζεται με βάση τα τετραγωνικά μέτρα λαμβάνοντας υπόψη την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά του υποστατικού)
- Αύξηση ενοικίου (συνήθως κάθε 1 με 2 χρόνια ανάλογα με την περίπτωση και βασίζεται είτε στην αύξηση του πληθωρισμού, είτε συμφωνείται πάγια αύξηση που κυμαίνεται συνήθως μεταξύ 2% και 3% τον χρόνο).

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023	2022
	€	€
Μακροπρόθεσμα δάνεια	5.634.089	6.952.281
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 26)	1.185.380	-
Σύνολο	6.819.469	6.952.281

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα (συνέχεια)

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως ακολούθως:

	Δάνειο 1	Δάνειο 2	Δάνειο 3	Σύνολο
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2022	5.570.863	304.714	2.986.533	8.862.110
Προσθήκες	-	-	-	-
Τόκοι χρήσεως	170.903	22.920	112.309	306.132
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της χρήσεως	(2.016.745)	(92.041)	(107.175)	(2.215.961)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2023	3.725.021	235.593	2.991.667	6.952.281
Προσθήκες	-	471.787	-	471.787
Τόκοι χρήσεως	168.197	54.643	195.093	417.933
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της χρήσεως	(2.018.369)	-	(189.543)	(2.207.912)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2023	1.874.849	762.023	2.997.217	5.634.089

Τα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2023	2022
	€	€
Εντός ενός έτους	2.640.273	1.840.528
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	2.993.816	5.111.753
Σύνολο	5.634.089	6.952.281

Το 2019, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη συμφωνιών δύο τραπεζικών διευκολύνσεων ως ακολούθως:

Δάνειο 1: Συμφωνία δανείου με την Τράπεζα Κύπρου ύψους €7.500.000 προς χρηματοδότηση της απόκτησης επιπλέον μετοχών στην Ελληνική Τράπεζα. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% ετησίως (το περιθώριο μειώθηκε από 3,3% σε 2,6% στις 9 Νοεμβρίου 2023) και είναι αποπληρωτέο μέχρι τις 15 Μαρτίου 2024 με 4 δόσεις των €1.875.000 η καθεμιά, οι οποίες θα καταβάλλονται χρονιαία, ξεκινώντας από τις 15 Μαρτίου 2021, και τριμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 15^η Ιουνίου 2019.

Δάνειο 2: Συμφωνία για τραπεζικό παρατραβήγμα με τη Eurobank Cyprus Ltd μέχρι €7.000.000 προς χρηματοδότηση της απόκτησης επιπλέον μετοχών στην Ελληνική Τράπεζα. Το δάνειο έφερε κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,5% ετησίως και ήταν αποπληρωτέο μέχρι τις 13 Μαΐου 2024 με δόσεις τουλάχιστον €1.050.000 η καθεμιά, οι οποίες θα καταβάλλονταν χρονιαία, ξεκινώντας ένα χρόνο από την ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης ούτως ώστε να εξοφληθεί πλήρως εντός 5 ετών από την ημερομηνία της πρώτης εκταμίευσης. Η πρώτη εκταμίευση πραγματοποιήθηκε στις 13 Μαΐου 2019 για το ποσό των €3.000.000 και εξαμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 30^η Ιουνίου 2019. Βάσει του υφιστάμενου ποσού παρατραβήγματος, οι δόσεις αναπροσαρμόστηκαν σε τουλάχιστον €450.000 η καθεμιά. Κατά τη διάρκεια του 2021, η συμφωνία δανείου τροποποιήθηκε όπως αναφέρεται πιο κάτω.

Το 2021, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη συμφωνίας νέας τραπεζικής διευκόλυνσης ως ακολούθως:

Δάνειο 3: Συμφωνία χρηματοδότησης που αφορά δάνειο ύψους €3.000.000 από την Τράπεζα Κύπρου, με τις υφιστάμενες εξασφαλίσεις που είχαν παραχωρηθεί στην προηγούμενη συμφωνία δανείου με την Τράπεζα Κύπρου. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% ετησίως (το περιθώριο μειώθηκε από 3,3% σε 2,6% στις 9 Νοεμβρίου 2023) και είναι αποπληρωτέο σε 5 έτη από την ημερομηνία εκταμίευσης, με τριμηνιαία καταβολή των τόκων αρχής γενόμενης την 19^η Δεκεμβρίου 2021.

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα (συνέχεια)

Τραπεζικό παρατραβήγμα: Κατά τη διάρκεια του 2021, η Εταιρεία συμφώνησε με τη Eurobank Cyprus Ltd την τροποποίηση της συμφωνίας ορίου που αναφέρεται πιο πάνω ως Δάνειο 2. Η τροποποίηση προνοεί την παραχώρηση από τη Eurobank τραπεζικού παρατραβήγματος με όριο €4.000.000, το οποίο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,2% ετησίως και είναι πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση. Ταυτόχρονα το όριο της προηγούμενης διευκόλυνσης μειώθηκε σε €2.550.000 με το επιτόκιο να αναπροσαρμόζεται σε Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,2% ετησίως με ετήσιες δόσεις τουλάχιστον €450.000 η καθεμιά, οι οποίες θα καταβάλλονται κάθε χρόνο. Η ημερομηνία αποπληρωμής παρέμεινε ως είχε, ήτοι 13 Μαΐου 2024. Στις 25 Σεπτεμβρίου 2023, το περιθώριο μειώθηκε από 3,2% σε 2,3% και για τις δύο πιο πάνω διευκολύνσεις με τη Eurobank Cyprus Ltd.

Κατά τη διάρκεια του έτους, ο συνολικός τόκος (συμπεριλαμβανομένων των αρχικών εξόδων που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης) που χρεώθηκε, σχετικά με τα 3 πιο πάνω δάνεια, μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, ανήλθε σε €417.933 (2022: €306.132).

Οι εξασφαλίσεις των τραπεζικών δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 2022 παρουσιάζονται πιο κάτω:

Τράπεζα Κύπρου

- Υποθήκες σε γη και κτίρια και σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €5.780.000
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους € 3.980.000
- Ενεχυρίαση μετοχικού κεφαλαίου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος
- Ενεχυρίαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με αξία €22.543.174 στις 31 Δεκεμβρίου 2023 (2022: €14.394.121)
- Ασφάλεια Πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος της Τράπεζας Κύπρου επί των ενεχυριασμένων ακινήτων.

Eurobank

- Υποθήκες σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €7.000.000
- Εταιρικές εγγυήσεις τριών εταιρειών του Συγκροτήματος ύψους €7.000.000 έκαστη
- Εκχώρηση προς όφελος της Τράπεζας εισπρακτέων του Συγκροτήματος σχετικά με τα ενεχυριασμένα ακίνητα
- Ασφάλεια Πυρός και λοιπών κινδύνων με ρήτρα προς όφελος της Eurobank Cyprus Ltd επί των ενεχυριασμένων ακινήτων.

Οι πιο πάνω συμφωνίες δανείων εμπεριέχουν συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις (covenants) οι οποίοι πληρούνται στις 31 Δεκεμβρίου 2023 και 31 Δεκεμβρίου 2022.

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα**(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου**

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

**Αμοιβή και ωφελήματα μη Εκτελεστικών Συμβούλων
ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2023	2022
	€	€
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	16.625	17.792
Δικαιώματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου για συμμετοχή στις επιτροπές	12.150	15.600
Επιπλέον αμοιβή Προέδρου και Αντιπροέδρων	113.200	91.212
	141.975	124.604

**Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικών Συμβούλων
ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2023	2022
	€	€
Μισθός και ωφελήματα	139.180	198.399
Μπόνους	45.000	-
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	16.270	20.570
	200.450	218.969

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)**(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)**

Στις αμοιβές και ωφελήματα των εκτελεστικών συμβούλων συμπεριλαμβάνονται η αμοιβή και τα ωφελήματα του Δρ. Κλεάνθη (Αθως) Χανδριώτη από 16 Σεπτεμβρίου 2022, του Δρ. Νέαρχου Ιωάννου μέχρι 30 Νοεμβρίου 2022 και του κ. Αδάμου Χατζηαντωνίου μέχρι 28 Ιουνίου 2022.

Οι αμοιβές των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2023 διαμορφώθηκαν ως εξής: Αντώνιος-Ανδρέας-Αντης Σκορδής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €2.042 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €1.050 (2022: €2.550), Γεώργιος Κουρρής: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.300 (2022: €3.750), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €292) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2022: €150), Βαρνάβας Ειρήναρχος: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €3.450 (2022: €3.600), Δημήτριος Φιλιππίδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €3.500 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €2.100 (2022: €3.000), Αλέξης Βαφεάδης: ετήσια αμοιβή συμβούλων €583 (2022: €3.500) και αμοιβή για συμμετοχή στις επιτροπές €150 (2022: €2.550).

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2023, πληρώθηκε επιπλέον αμοιβή ύψους €21.538 (2022: €36.922) στον κ. Αντώνιο-Ανδρέα-Αντη Σκορδή ως Πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, ποσό ύψους €73.200 (2022: €52.750) στον κ. Γεώργιο Κουρρή ως Πρόεδρο και ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου και ποσό ύψους €18.462 (2022: €1.540) στον Δρ. Νέαρχο Ιωάννου ως Αντιπρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου. Το συνολικό ποσό που πληρώθηκε το 2023 ανήλθε σε €113.200 (2022: €91.212).

Ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2023 μεικτές μισθολογικές απολαβές, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €139.180 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €46.817), μπόνους ύψους €45.000 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €μηδέν) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €16.270 (16 Σεπτεμβρίου 2022 - 31 Δεκεμβρίου 2022: €5.342). Το 2022, ο Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, ως Διευθύνων Σύμβουλος μέχρι 16 Σεπτεμβρίου 2022 και ως Εκτελεστικός Σύμβουλος μέχρι 30 Νοεμβρίου 2022, είχε μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €126.361 και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €11.103. Ο κ. Αδάμος Χατζηαντωνίου είχε μέχρι την ημερομηνία αποχώρησής του στις 28 Ιουνίου 2022 μεικτές μισθολογικές απολαβές ύψους €25.221 και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €4.125.

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2023, πληρώθηκε ποσό ύψους €4.367 (2022: €3.913) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

(ii) Αμοιβή άλλων βασικών διευθυντικών στελεχών**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2023	2022
	€	€
Μισθοί	83.772	77.662
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	8.377	7.766
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	10.621	10.392
	102.770	95.820

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

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(iii) Εισπρακτέα από άμεσα και έμμεσα εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες μετά την αφαίρεση προβλέψεων

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023	2022
	€	€
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 24)	28.176.603	27.836.851
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 24)	12.406.269	11.994.685
	40.582.872	39.831.536

Κατά τη διάρκεια της χρήσης χρεώθηκαν οι πιο κάτω τόκοι:

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2023	2022
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες	852.823	34.767
Τόκοι που χρεώθηκαν σε συνδεδεμένες εταιρείες	210.869	207.243
	1.063.692	242.010

(iv) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2023	2022
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους (Σημ. 23)	12.406.269	11.994.685

(v) Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20)

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε πρόβλεψη για το μερίδιο ζημιάς από τη συμμετοχή στη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €588.236 (2022: αντιστροφή πρόβλεψης €54.027). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης, που αποτελεί πρόβλεψη πέραν της αρχικής επένδυσης για τη συμμετοχή στη Verendrya Ventures Limited και απορρέει από την τεκμαιρόμενη υποχρέωση λόγω της δέσμευσης για οικονομική στήριξη που έδωσε η Εταιρεία, ανέρχεται σε €3.332.956 (2022: €2.620.720) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Στο ποσό αυτό περιλαμβάνεται μείρισμα ύψους €322.800 που διανεμήθηκε από τη συνδεδεμένη εταιρεία κατά τη διάρκεια των ετών 2013 μέχρι 2023. Κατά το τρέχον έτος διανεμήθηκε μείρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €124.000 (2022: €80.000)

(vi) Συμβάσεις με συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

Ο κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας, είναι συνδεδεμένο πρόσωπο με την εταιρεία Logicom Public Ltd η οποία κατέχει το 60% της συνδεδεμένης εταιρείας Verendrya Ventures Ltd (Σημ. 20).

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (2022: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής 10,28%, 2022:10,28%) με εύλογη αξία €22.543.174 (2022: €14.394.121). Η επένδυση αυτή περιλαμβάνεται στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €25.235 (2022: €27.006).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2023 με ποσοστό 29,92% (2022: 29,62%).

Κατά τη διάρκεια της χρήσης που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2022, το Συγκρότημα σύναψε συμφωνία με την εταιρεία Βαφεάδης και Σία ΕΠΕ για αγορά επαγγελματικών υπηρεσιών ύψους €3.500, με την οποία κ. Αλέξης Βαφεάδης, μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας (μέχρι 28 Φεβρουαρίου 2023), ήταν συνδεδεμένο πρόσωπο.

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)**(vii) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες****Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία κατέβαλε ενοίκια ύψους €68.784 (2022: €67.904) στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Τα άλλα έσοδα από εξαρτημένες εταιρείες ύψους €9.907 (2022: €18.564) αφορούν έσοδα από τις εξαρτημένες εταιρείες Demetra Investments Public SRL και Demetra Realty Developments SRL σε σχέση με τη διαμεσολάβηση της Εταιρείας για την παροχή νομικών υπηρεσιών προς την Εταιρεία που αφορούν τις δραστηριότητες των εξαρτημένων εταιρειών (Σημ. 10). Τα έσοδα αποτελούνται από το πραγματικό κόστος της Εταιρείας όπως αυτό προέκυψε από τις χρεώσεις των νομικών συμβούλων με τους οποίους η Εταιρεία συνεβλήθει, πλέον περιθώριο κέρδους.

(viii) Τραπεζικά υπόλοιπα με συνδεδεμένες εταιρείες

Στις 31 Δεκεμβρίου τα τραπεζικά υπόλοιπα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε συνδεδεμένες εταιρείες έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2023	2022	2023	2022
	€	€	€	€
<u>Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών</u>				
Υπόλοιπα με την Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 26)	231.557	136.529	217.855	113.637

Κατά τη διάρκεια του 2023 και 2022, δεν αναγνωρίστηκαν οποιαδήποτε έσοδα από τόκους στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα πιο πάνω υπόλοιπα, καθότι το πιστωτικό επιτόκιο ήταν μηδενικό. Κατά τη διάρκεια του 2022 αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας έξοδα από τόκους ύψους €370 που προέκυψαν από το αρνητικό επιτόκιο, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 26.

34. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Η Εταιρεία έχει δεσμευτεί, αν αυτό καταστεί αναγκαίο στο μέλλον, να παρέχει οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που θα της επιτρέψει να συνεχίσει ως δρώσα οικονομική μονάδα, με βάση το ποσοστό συμμετοχής της. Ως εκ τούτου, έχει αναγνωριστεί σχετική πρόβλεψη ύψους €3.332.956 (2022: €2.620.720) και περιλαμβάνεται στις τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, λόγω της τεκμαιρόμενης υποχρέωσης που έχει η Εταιρεία, απόρροια της δέσμευσης για οικονομική στήριξη προς τη συνδεδεμένη (Σημ.20). Παρόμοιες δεσμεύσεις, για παροχή οικονομικής στήριξης, έχουν δοθεί από την Εταιρεία σε αριθμό εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε θα υποστούν οποιαδήποτε επιπρόσθετη σημαντική οικονομική ζημιά από τις πιο πάνω δεσμεύσεις.

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν νομικές αγωγές εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που να χρήζουν αναφοράς καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απομακρυσμένη την πιθανότητα να προκύψει οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Επιπρόσθετα, οι αξιώσεις του Τμήματος Αναπτύξεως Υδάτων για τη Μονάδα Αφαλάτωσης στη Λάρνακα που περιγράφονται στη Σημείωση 20, έχουν ληφθεί υπ' όψη στον καθορισμό της αποζημίωσης που διεκδικεί η συνδεδεμένη εταιρεία.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL (η "Αξίωση" και το "Τεμάχιο" αντίστοιχα). Η Αξίωση γίνεται από πρώην ιδιοκτήτες που αμφισβήτησαν τη διαδικασία με την οποία ιδιωτικοποιήθηκε το Τεμάχιο (μεταβίβαση ιδιοκτησίας από δημόσιο πρόσωπο σε ιδιώτη) πριν από την απόκτησή του από την εξαρτημένη εταιρεία. Η Αξίωση δεν περιλαμβάνει καμία απαίτηση για αποζημίωση ή άλλη χρηματική αξίωση. Η διαδικασία είναι σε αρχικό στάδιο και ως εκ τούτου οι νομικοί σύμβουλοι της Εταιρείας δεν είναι σε θέση, στο παρόν στάδιο, να εκτιμήσουν τις προοπτικές και πιθανότητες επιτυχίας. Η λογιστική αξία του τεμαχίου ανέρχεται σε €2.809.050 (2022: €2.840.000) και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 21).

34. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2023, υπάρχει εγγύηση από την Εταιρεία για το ποσό των €10.220.903 (2022: €9.600.438) που αφορά τα τραπεζικά δάνεια των συνδεδεμένων εταιρειών της Verendrya Ventures Limited (Σημ. 20), M.N. Larnaca Desalination Co. Ltd και M.N. Limassol Water Co. Ltd. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αναμένει ότι η Εταιρεία και το Συγκρότημα δε θα υποστούν οποιαδήποτε σημαντική οικονομική ζημιά από την πιο πάνω εγγύηση.

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

35. Ανειλημμένες υποχρεώσεις

Οι ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος έχουν ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	
	2023	2022
	€	€
Εντός ενός έτους	201.729	201.729
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	-
	201.729	201.729

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

36. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Η Κυπριακή οικονομία ανέκαμψε δυναμικά από την ύφεση του 2020 που προκλήθηκε από την πανδημία του COVID-19 και συνεχίζει την ανοδική της πορεία, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Σε αντίθεση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες οι οποίες εισέρχονται σε ύφεση, η Κύπρος συνεχίζει να καταγράφει έναν από τους υψηλότερους ρυθμούς ανάπτυξης στην Ευρωζώνη. Ο πληθωρισμός, με βάση τον Εναρμονισμένο Δείκτη Τιμών Καταναλωτή, συνεχίζει να επιβραδύνεται ενώ ο βασικός πληθωρισμός, αφού εξαιρεθούν οι διακυμάνσεις στα είδη ενέργειας και τροφίμων, παρέμεινε περισσότερο επίμονος και αναμένεται να επιβραδυνθεί πιο σταδιακά. Η σταθερή αποκλιμάκωση του πληθωρισμού αποτελεί ευχάριστη είδηση για την Ευρωπαϊκή Κεντρική Τράπεζα και ενισχύει τις φωνές για να υπάρξει ένα τέλος στις συνεχιζόμενες αυξήσεις των επιτοκίων που ξεκίνησαν σταδιακά από το τρίτο τρίμηνο του 2022. Η ΕΚΤ, στην τελευταία συνεδρίαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 7 Μαρτίου 2024, άφησε αμετάβλητα τα επιτόκιά της.

Παρά ταύτα, το οικονομικό και γεωπολιτικό περιβάλλον υπόκειται πλέον σε υψηλό βαθμό αβεβαιότητας με τη στρατιωτική δραστηριότητα στην Ουκρανία να συνεχίζεται με αμείωτη ένταση, τον επίμονο πληθωρισμό και τις αυστηρότερες νομισματικές συνθήκες που απειλούν με σημαντική επιβράδυνση την παγκόσμια οικονομία. Το νέο περιβάλλον που έχει δημιουργηθεί με την πρόσφατη κλιμάκωση της κρίσης στη Μέση Ανατολή, δημιουργεί νέα δεδομένα, λόγω κυρίως της ανόδου στις τιμές του πετρελαίου και των διαταράξεων στην παγκόσμια εφοδιαστική αλυσίδα. Οι επιθέσεις κατά της θαλάσσιας ναυσιπλοΐας στην Ερυθρά Θάλασσα από τους Χούτοι στην Υεμένη αναγκάζουν πολλούς μεταφορείς να αλλάξουν δρομολόγιο προσθέτοντας ημέρες και κόστος στη θαλάσσια μεταφορά, γεγονός που ενισχύει τις πληθωριστικές πιέσεις, με συνεπακόλουθες επιπτώσεις στη νομισματική πολιτική.

36. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

Οι επιπτώσεις από τον πόλεμο στην Ουκρανία και από την κρίση στη Μέση Ανατολή έχουν επιβραδύνει σημαντικά την ανάπτυξη της παγκόσμιας οικονομίας. Σύμφωνα με τις τελευταίες προβλέψεις του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας και Ανάπτυξης (ΟΟΣΑ-ΟΕCD, Νοέμβριος 2023), ο ρυθμός μεγέθυνσης του ΑΕΠ της παγκόσμιας οικονομίας ήταν ισχυρότερος του αναμενόμενου το 2023, ως αποτέλεσμα της ισχυρής αγοράς εργασίας και της ενίσχυσης του τομέα των υπηρεσιών, ενώ αναμένεται να επιβραδυνθεί το 2024. Χαρακτηριστικά, ο ρυθμός ανάπτυξης, το 2023, εκτιμάται γύρω στο 2,9% και αναμένεται να επιβραδυνθεί στο 2,7% το 2024, σημαντικά χαμηλότερα από τον ιστορικό μέσο όρο (3,8%) της περιόδου 2000-2019. Στη ζώνη του Ευρώ, σύμφωνα με τις χειμερινές προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η πραγματική ανάπτυξη υπολογίζεται στο 0,5% το 2023 και στο 0,8% το 2024, σε σχέση με 5,3% που ήταν το 2021 και 3,6% το 2022. Στην Κύπρο, παρόλο που η εξάρτηση από τη Ρωσία μειώθηκε σημαντικά μετά τη χρηματοπιστωτική κρίση του 2012-2014, οι συνολικές διασυνδέσεις παρέμειναν σημαντικές και αφορούν τον τουρισμό, τη ναυτιλία και τις επιχειρηματικές υπηρεσίες προς τοπικές εταιρείες Ρωσικών συμφερόντων.

Η απότομη και ταχύτατη αύξηση των επιτοκίων από τις Κεντρικές Τράπεζες της Αμερικής και της Ευρώπης το 2022 και 2023, φαίνεται να έχει επηρεάσει δυσμενώς τα επιχειρηματικά μοντέλα κάποιων τραπεζικών ιδρυμάτων, κυρίως στις ΗΠΑ, αλλά και στην Ελβετία, που διέθεταν ένα ασύμμετρα ασύμβατο προφίλ κινδύνου. Μετά από αποτελεσματικές και άμεσες παρεμβάσεις από τις αρμόδιες ρυθμιστικές αρχές, οι κίνδυνοι φαίνεται να έχουν περιοριστεί και η χρηματοπιστωτική σταθερότητα να έχει διασφαλιστεί.

Όπως αναφέρεται και πιο πάνω, παρά τις επιπτώσεις των εντάσεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, η οικονομική δραστηριότητα παρέμεινε ανθεκτική μέχρι στιγμής, με τον πραγματικό ρυθμό ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για το τέταρτο τρίμηνο του 2023 να εκτιμάται στο 2,1% σε σύγκριση με το αντίστοιχο τρίμηνο του 2022, και στο 2,2% μετά τη διόρθωση του ΑΕΠ ως προς τις εποχικές διακυμάνσεις, σύμφωνα με ανακοίνωση του Υπουργείου Οικονομικών. Ο πραγματικός ρυθμός ανάπτυξης της Κυπριακής οικονομίας για ολόκληρο το 2023 εκτιμάται γύρω στο 2,5%, αρκετά πιο πάνω από τους μέσους όρους της Ευρωζώνης, και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,9% το 2024 και στο 3,1% το 2025, σύμφωνα με τις προβλέψεις του Υπουργείου Οικονομικών. Όσον αφορά τον πληθωρισμό στην Κύπρο, έχει υποχωρήσει στο 3,9% το 2023 και αναμένεται να κυμανθεί γύρω στο 2,5% το 2024 και στο 2% το 2025, σε σχέση με 8,1% που ήταν το 2022.

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

Οι οικονομικές επιπτώσεις των αυξανόμενων επιτοκίων και των πληθωριστικών πιέσεων στην παγκόσμια οικονομία καθώς και οι αυξανόμενοι γεωπολιτικοί κίνδυνοι οδηγούν σε ψηλά επίπεδα αβεβαιότητας.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία, ούτε και στις χώρες της Μέσης Ανατολής οι οποίες εμπλέκονται σε πόλεμο, ενώ η έμμεση έκθεση στις οικονομίες αυτών των χωρών είναι περιορισμένη. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται σημαντική επίπτωση από την έκθεση σε αυτές τις χώρες. Παρόλα αυτά, οι στρατιωτικές διενέξεις αναμένεται ότι θα εξακολουθήσουν να επηρεάζουν το τουριστικό ρεύμα από τη Ρωσία και την Ουκρανία και πιθανόν να επηρεαστεί το τουριστικό ρεύμα από χώρες της Μέσης Ανατολής. Επιπλέον, ο τομέας παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο θα συνεχίσει να δέχεται τις αρνητικές επιπτώσεις των στρατιωτικών διενέξεων. Και στους δύο αυτούς τομείς, τόσο η Εταιρεία όσο και το Συγκρότημα συμμετέχουν έμμεσα. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια των διενέξεων, οι οποίες παραμένουν άγνωστες.

Οι επιπτώσεις των στρατιωτικών διενέξεων απεικονίζονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Η Διεύθυνση της Εταιρείας / του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

36. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος (συνέχεια)

- (1) εάν τυχόν προβλέψεις απομείωσης κρίνονται απαραίτητες για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα μη χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα και προβλεπόμενη οικονομική κατάσταση κατά το τέλος της περιόδου αναφοράς.
- (2) εάν η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων ακινήτων της Εταιρείας και του Συγκροτήματος υπερβαίνει το κόστος.
- (3) την ικανότητα της Εταιρείας / του Συγκροτήματος να συνεχίσει ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα.

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

37. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοί της που εργοδοτήθηκαν πριν τις 31 Δεκεμβρίου 2019. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% και η συνεισφορά του εργοδότη είναι 10%. Το Ταμείο αυτό λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2023 ανήλθε σε €19.844 (2022: €18.397). Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

38. Μέρισμα

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας δεν εισηγείται την πληρωμή μερίσματος (2022: €μηδέν).

39. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Ανάλογα με την εξέλιξη των στρατιωτικών διενέξεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, ενδέχεται να υπάρξουν αρνητικές επιπτώσεις στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Ο ακριβής αντίκτυπος στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος το 2024 και μετέπειτα δεν μπορεί να προβλεφθεί.

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

Κατάσταση επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2023

Εκδότης / Στοιχείο Ενεργητικού	Κλάδος	Αγορά	Κατηγορία Τίτλου	Αριθμός Τίτλων	Κόστος Αγοράς €	Λογιστική Αξία €	Ολική Λογιστική Αξία €	Ποσοστό Ολικού Ενεργητικού %	Μερίσματα, ενοίκια και τόκοι εισπρακτέοι €	Ποσοστό συμμετοχής στο κεφάλαιο του εκδότη %	Καθαρά κέρδη / (ζημιές) εκδότη για το έτος €000	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία / (υποχρεώσεις) εκδότη που αντιστοιγούν στην επένδυση €000
1. Hellenic Bank Public Company Ltd	Χρηματοοικονομικά	Κύρια Αγορά	Μετοχές	88.064.705	94.054.302	293.760.599				21,33	365.441	321.303
	Εταιρικά Χρεόγραφα	Αγορά Ομολόγων	Μετατρέψιμο αξιόγραφο-HBCS1	23.441	23.441	22.972	293.783.571	77,54		1,47		
2. Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων -Στην Κύπρο -Στη Ρουμανία -Στη Βουλγαρία	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	51.395.211	31.094.000			1.016.608			
		Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	31.074.909	10.267.790						
		Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	7.048.029	2.179.357	43.541.147	11,49				
3. Logicom Public Ltd (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Κύρια Αγορά	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	22.543.174	22.543.174	5,95	647.355	10,28	26.773	24.108
4. Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	9.124.610	12.406.269	12.406.269	3,27	210.869			
5. Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	4.483.798	4.483.798	1,18	224.190	16,01	2.509	12.517
6. NETinfo Plc (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	734.895	661.720	867.176	867.176	0,23		5,73	146	228
7. Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	842.943	842.943	842.943	0,22				
8. Ermes Department Stores Plc (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	42.000	42.000	0,01		1,14	(952)	(24)
9. Bank of Cyprus Holdings Plc	Χρηματοοικονομικά	Κύρια Αγορά	Μετοχές	1.959	1.108.142	6.563	6.563	0,00	98	0,00	488.944	10
10. CLR Investment Fund Public Ltd (Σημ. 1)	Χρηματοοικονομικά	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	232.165	11.643	464	464	0,00		0,08	120	2
ΟΛΙΚΟ					207.216.050	378.517.105	378.517.105	99,90				

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €378.893.213

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2023: €1,8386 (Σημ. 2)

Η πλήρως κατανομημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίστηκε με βάση την τιμή πλειοδοτήσης (bid price) στις 31 Δεκεμβρίου 2023, εκτός από την επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα η οποία αποτιμάται σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης.

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη / (οι καθαρές ζημιές) του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία του εκδότη που αντιστοιγούν στην επένδυση αφορούν το 2022 καθώς δεν υπήρχαν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το έτος 2023.

Σημ. 2: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2023: €367.718.178) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (200.000.000 μετοχές).