



Demetra Holdings Plc
Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας
και του Συγκροτήματος
στις 31 Δεκεμβρίου 2025

Demetra Holdings Plc

Ετήσια Έκθεση και Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σελίδα
Διοικητικό Συμβούλιο και Επαγγελματικοί Σύμβουλοι	1
Έκθεση Διαχείρισης και Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης	2 - 10
Ετήσια Έκθεση Διοικητικού Συμβουλίου Περί Εταιρικής Διακυβέρνησης	11 - 21
Δήλωση των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και άλλων υπευθύνων της Εταιρείας για την ετοιμασία των Οικονομικών Καταστάσεων	22
Έκθεση Ανεξάρτητου Ελεγκτή	23 - 31
<i>Ενοποιημένες και Ξεχωριστές Οικονομικές Καταστάσεις:</i>	
Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων	32
Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης	33
Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια	34
Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών	35
Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας	36
Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας	37
Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας	38
Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας	39
Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος	40 - 108
Κατάσταση Επενδύσεων με αξία πέραν του 5% του Ενεργητικού του Συγκροτήματος και οι 10 μεγαλύτερες επενδύσεις	109

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	(Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος, Εκτελών χρέη Προέδρου)
Βαρνάβας Ειρήναρχος	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Δημήτριος Φιλιππίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Μαρκ Κληρίδης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Σταύρος Καττάμης	(Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος)
Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης	(Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής)

ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ

Χρίστος Παπαϊωάννου

ΕΓΓΕΓΡΑΜΜΕΝΟ ΓΡΑΦΕΙΟ

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

ΝΟΜΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

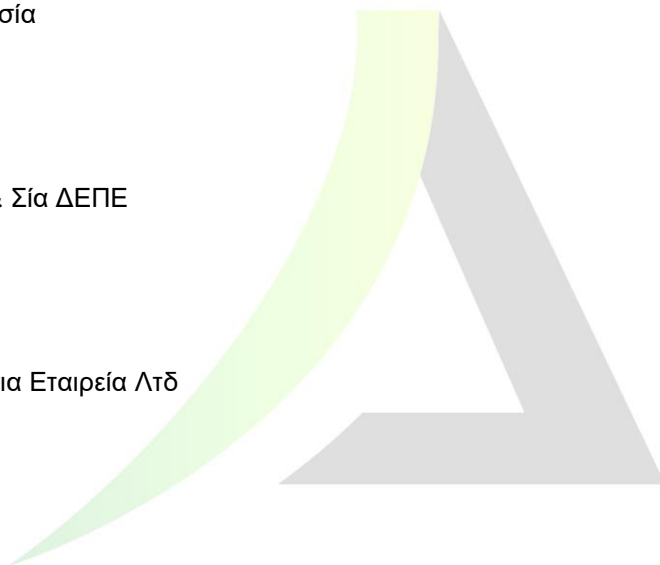
Σκορδής, Παπαπέτρου & Σία ΔΕΠΕ

ΤΡΑΠΕΖΙΤΕΣ

Όμιλος Eurobank
Τράπεζα Κύπρου Δημόσια Εταιρεία Λτδ
UBS Switzerland AG
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 2025.

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 2025, το Συγκρότημα κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €10,66 εκατομμυρίων (5,33 σεντ ανά μετοχή), σε σύγκριση με €132,46 εκατομμύρια (66,23 σεντ ανά μετοχή) το 2024. Η σημαντική μείωση σε σχέση με το 2024 οφείλεται κυρίως στη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του προηγούμενου έτους του μεριδίου κέρδους από τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €40,32 εκατομμυρίων (μέχρι 30 Ιουνίου 2024), καθώς και κερδών ύψους €93,61 εκατομμυρίων από μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στα εν λόγω κέρδη περιλαμβάνονταν και το κέρδος από τις μετοχές της Ελληνικής Τράπεζας ύψους €92,53 εκατομμυρίων, οι οποίες από την 1η Ιουλίου 2024 αναταξινομήθηκαν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 25, η επένδυση αυτή πωλήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025. Κατά το 2025 δεν αναγνωρίστηκε πρόσθετο κέρδος από την πώληση, καθώς το συνολικό κέρδος είχε ήδη αναγνωριστεί στα αποτελέσματα του 2024 και προηγούμενων ετών.

Η ενοποιημένη καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 249,92 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 255,43 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2025¹, σημειώνοντας αύξηση 2,2%.

Οι συμμετοχές του Συγκροτήματος σε μετοχικούς τίτλους κατέγραψαν κέρδος ύψους €5,41 εκατομμυρίων σε σχέση με κέρδος ύψους €93,61 εκατομμυρίων το 2024. Τα έσοδα του Συγκροτήματος από μερίσματα αυξήθηκαν κατά 8,5% και ανήλθαν στις €987 χιλιάδες σε σχέση με €910 χιλιάδες το 2024. Τα έσοδα από τόκους κατέγραψαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν σε €6,88 εκατομμύρια (2024: €245 χιλιάδες), λόγω της απόδοσης σε τραπεζικές καταθέσεις και ταμειακά ισοδύναμα που προέκυψαν από την πώληση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα.

Ο τομέας ακινήτων του Συγκροτήματος κατέγραψε σημαντική αύξηση στα εισοδήματά του από ενοίκια, τα οποία ανήλθαν σε €2,78 εκατομμύρια έναντι €1,25 εκατομμυρίων το προηγούμενο έτος. Ταυτόχρονα, η συνολική κερδοφορία του τομέα επηρεάστηκε αρνητικά από ζημιά ύψους €1,64 εκατομμυρίων που προέκυψε από επανεκτίμηση γης και ακινήτων, σε αντίθεση με κέρδος €266 χιλιάδων που είχε καταγραφεί το 2024.

Τα λειτουργικά έξοδα² κατέγραψαν μείωση της τάξης του 9,0% και ανήλθαν στα €2,13 εκατομμύρια σε σύγκριση με €2,34 εκατομμύρια το 2024. Παρά τις αυξημένες δαπάνες για μισθούς και ωφελήματα προσωπικού και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις δαπάνες που σχετίζονται με την αξιολόγηση νέων επενδυτικών ευκαιριών, οι αυξήσεις αυτές ήταν χαμηλότερες σε σχέση με τα αυξημένα νομικά και επαγγελματικά έξοδα που είχαν καταγραφεί το 2024 και σχετίζονταν με την πώληση των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας. Ως αποτέλεσμα, τα συνολικά λειτουργικά έξοδα παρουσίασαν μείωση.

Αντίθετα, τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 71,6% και ανήλθαν σε €846 χιλιάδες, σε σύγκριση με €493 χιλιάδες το 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη σύναψη νέων δανειακών διευκολύνσεων ύψους €30 εκατομμυρίων, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 32.

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 2025: €509.672.431, 31 Δεκεμβρίου 2024: €499.847.841), όπως παρουσιάζονται στην Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης, με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (31 Δεκεμβρίου 2025: 199.532.080 μετοχές, 31 Δεκεμβρίου 2024: 200.000.000 μετοχές) (Σημ. 15). 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)

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε επίσης, βάσει των προνοιών του ΔΠΧΑ 9, αντιστροφή πρόβλεψης για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές στα ταμειακά διαθέσιμα και στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €16 χιλιάδων (2024: πρόβλεψη €5 χιλιάδες).

Τέλος, στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιές ύψους €11 χιλιάδων (2024: πρόβλεψη €1,63 εκατομμύρια) στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες.

Η Εταιρεία

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία κατέγραψε κέρδος μετά τη φορολογία ύψους €10,72 εκατομμυρίων, σε σύγκριση με €132,45 εκατομμύρια το 2024. Η σημαντική μείωση σε σχέση με το 2024 οφείλεται κυρίως στη συμπερίληψη στα αποτελέσματα του προηγούμενου έτους του μεριδίου κέρδους από τη συμμετοχή στην Ελληνική Τράπεζα ύψους €40,32 εκατομμυρίων (μέχρι 30 Ιουνίου 2024), καθώς και κερδών ύψους €93,61 εκατομμυρίων από μετοχικούς τίτλους στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στα εν λόγω κέρδη περιλαμβανόταν και το κέρδος από τις μετοχές της Ελληνικής Τράπεζας ύψους €92,53 εκατομμυρίων, οι οποίες από την 1η Ιουλίου 2024 αναταξινομήθηκαν από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 25, η επένδυση αυτή πωλήθηκε στις 10 Φεβρουαρίου 2025. Κατά το 2025 δεν αναγνωρίστηκε πρόσθετο κέρδος από την πώληση, καθώς το συνολικό κέρδος είχε ήδη αναγνωρισθεί στα αποτελέσματα του 2024 και προηγούμενων ετών.

Η καθαρή εσωτερική αξία της μετοχής της Εταιρείας αυξήθηκε από 249,38 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2024 σε 254,89 σεντ στις 31 Δεκεμβρίου 2025³, σημειώνοντας αύξηση της 2,2%.

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατέγραψαν κέρδος ύψους €5,36 εκατομμυρίων (2024: €93,52 εκατομμύρια). Το κέρδος προκύπτει από τις συμμετοχές της Εταιρείας σε μετοχικούς τίτλους οι οποίοι κατέγραψαν κέρδος ύψους €5,41 εκατομμυρίων (2024: €93,61 εκατομμύρια) μετά την αφαίρεση ζημιάς ύψους €54 χιλιάδων (2024: €85 χιλιάδες) που προκύπτει από αλλαγές στην εύλογη αξία των εισπρακτέων από εξαρτημένες εταιρείες που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Τα έσοδα της Εταιρείας από μερίσματα ανήλθαν σε €1,13 εκατομμύρια, σε σχέση με €1,53 εκατομμύρια το 2024, καταγράφοντας μείωση της τάξης του 26%. Η μείωση οφείλεται σε μειωμένη διανομή από τις θυγατρικές εταιρείες. Τα έσοδα από τόκους κατέγραψαν σημαντική αύξηση και ανήλθαν σε €6,88 εκατομμύρια (2024: €238 χιλιάδες), λόγω της απόδοσης σε τραπεζικές καταθέσεις και ταμειακά ισοδύναμα που προέκυψαν από την πώληση της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα. Αντίθετα, τα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, που αφορούν τους τόκους δανείων από θυγατρικές εταιρείες, κατέγραψαν μείωση της τάξης του 37,8% και ανήλθαν στις €715 χιλιάδες (2024: €1,1 εκατομμύρια). Η μείωση στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους οφείλεται στη μείωση των επιτοκίων.

Ο τομέας ακινήτων του Εταιρείας κατέγραψε μικρή αύξηση στα εισοδήματά του από ενοίκια, τα οποία ανήλθαν σε €86 χιλιάδες έναντι €83 χιλιάδων το προηγούμενο έτος. Ταυτόχρονα, η συνολική κερδοφορία του τομέα επηρεάστηκε αρνητικά από ζημιά ύψους €136 χιλιάδων που προέκυψε από επανεκτίμηση γης και ακινήτων, σε αντίθεση με κέρδος €12 χιλιάδων που είχε καταγραφεί το 2024.

Τα λειτουργικά έξοδα κατέγραψαν μείωση της τάξης του 16,4% και ανήλθαν στα €1,76 εκατομμύρια σε σύγκριση με €2,11 εκατομμύρια το 2024. Παρά τις αυξημένες δαπάνες για μισθούς και ωφελήματα προσωπικού και μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, καθώς και τις δαπάνες που σχετίζονται με την αξιολόγηση νέων επενδυτικών ευκαιριών, οι αυξήσεις αυτές ήταν χαμηλότερες σε σχέση με τα αυξημένα νομικά και επαγγελματικά έξοδα που είχαν καταγραφεί το 2024 και σχετίζονταν με την πώληση των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας. Ως αποτέλεσμα, τα συνολικά λειτουργικά έξοδα παρουσίασαν μείωση.

Αντίθετα, τα χρηματοδοτικά έξοδα κατέγραψαν σημαντική αύξηση της τάξης του 75,0% και ανήλθαν σε €857 χιλιάδες, σε σύγκριση με €490 χιλιάδες το 2024. Η αύξηση αυτή οφείλεται κυρίως στη σύναψη νέων δανειακών διευκολύνσεων ύψους €30 εκατομμυρίων, όπως αναφέρεται στη Σημείωση 32.

³ Η καθαρή εσωτερική αξία υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2025: €508.596.331, 31 Δεκεμβρίου 2024: €498.755.130, όπως παρουσιάζονται στην Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών (31 Δεκεμβρίου 2025: 199.532.080 μετοχές, 31 Δεκεμβρίου 2024: 200.000.000 μετοχές) (Σημ. 15).

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

Η αντιστροφή απομείωσης επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες ύψους €57 χιλιάδων (2024: απομείωση €337 χιλιάδες) προκύπτει λόγω της αύξησης (2024: 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 ταμειακά διαθέσιμα και στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες ύψους €16 χιλιάδων (2024: πρόβλεψη €5 χιλιάδες).

Τέλος, στα αποτελέσματα της Εταιρείας αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιές ύψους €11 χιλιάδων (2024: πρόβλεψη €1,63 εκατομμύρια) στα εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα περιουσιακά στοιχεία⁴ του Συγκροτήματος και της Εταιρείας ανέρχονταν σε €521,14 εκατομμύρια και €519,51 εκατομμύρια αντίστοιχα (2024: €509,95 εκατομμύρια και €508,14 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 2025, τα περιουσιακά στοιχεία του Συγκροτήματος αποτελούνταν από συμμετοχές σε μετοχικούς τίτλους και άλλες κινητές αξίες και χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε ποσοστό 84,4% (2024: 89,9%), ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων σε ποσοστό 14,0% (2024: 8,6%) και συμμετοχές σε άλλα έργα σε ποσοστό 1,5% (2024: 1,5%).

Μέρισμα

Κατά την ημερομηνία της παρούσας, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει λάβει οποιαδήποτε απόφαση αναφορικά με την καταβολή ή μη καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους (2024: €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 γεωπολιτικές εξελίξεις, συμπεριλαμβανομένων των συνεχιζόμενων συγκρούσεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, καθώς και η ευρύτερη αστάθεια στην περιοχή, ενδέχεται να επηρεάσουν αρνητικά την παγκόσμια οικονομία και, κατ' επέκταση, 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.

Πέραν της απόκτησης του 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd, όπως αναφέρεται πιο κάτω, 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 2025.

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.

Οικονομικό Περιβάλλον

Η **παγκόσμια οικονομία** έχει εισέλθει το 2026 σε μια κατάσταση που έχει μεταβληθεί θεμελιωδώς λόγω της ένοπλης σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή. Το έτος ξεκίνησε με αρνητικές συνθήκες που ήδη προϋπήρχαν υπό τη μορφή αυξημένου εμπορικού προστατευτισμού, αποπαγκοσμιοποίησης και υποαπόδοσης σε σύγκριση με τα προ πανδημίας επίπεδα.

Η σύγκρουση στο Ιράν προκάλεσε τη μεγαλύτερη διαταραχή στην ενεργειακή εφοδιαστική αλυσίδα στην ιστορία, με τον Διεθνή Οργανισμό Ενέργειας (IEA) να υποστηρίζει ότι η διαταραχή υπερβαίνει συνδυαστικά τις πετρελαϊκές κρίσεις του 1973 και του 1979 καθώς και την κρίση φυσικού αερίου στην Ουκρανία το 2022, με την παγκόσμια προσφορά πετρελαίου να μειώνεται κατά περίπου 11 εκατομμύρια βαρέλια ημερησίως και την προσφορά υδροποιημένου φυσικού αερίου (LNG) να περιορίζεται κατά περίπου 20%. Η ναυσιπλοΐα στα Στενά του Ορμούζ, μέσω των οποίων διέρχεται συνήθως το 20% της παγκόσμιας προσφοράς πετρελαίου, έχει σχεδόν παγώσει. Η αμερικανική επενδυτική τράπεζα, Goldman Sachs εκτιμά ότι το πλήγμα στις συνολικές ροές πετρελαίου από τον Περσικό Κόλπο ανέρχεται σε περίπου 17,6 εκατομμύρια βαρέλια ημερησίως, ή 17% της παγκόσμιας προσφοράς, καθιστώντας αυτό το σοκ 18 φορές μεγαλύτερο από τη μέγιστη διαταραχή στη ρωσική παραγωγή πετρελαίου τον Απρίλιο του 2022. Τουλάχιστον 40 ενεργειακές υποδομές σε εννέα χώρες έχουν υποστεί σοβαρές ζημιές και ακόμη και αν η σύγκρουση τερματιστεί και τα Στενά επαναλειτουργήσουν, η επανεκκίνηση των κατεστραμμένων κοιτασμάτων θα απαιτήσει μήνες.

Σε πρόσφατη έκδοση του ΔΝΤ για την Παγκόσμια Οικονομία (World Economic Outlook-April 2026), η «βασική πρόβλεψη» στηρίζεται στην υπόθεση ότι ο πόλεμος θα έχει περιορισμένη διάρκεια, ένταση και γεωγραφική έκταση, με τις διαταραχές να υποχωρούν έως τα μέσα του 2026. Υπό αυτή τη βασική πρόβλεψη, η παγκόσμια ανάπτυξη εκτιμάται στο 3,1% το 2026 και στο 3,2% το 2027, σημειώνοντας καθοδική αναθεώρηση κατά 0,2 ποσοστιαίες μονάδες για το 2026 σε σχέση με την επικαιροποίηση του Ιανουαρίου 2026. Ο παγκόσμιος πληθωρισμός αναμένεται πλέον να αυξηθεί στο 4,4% το 2026 πριν υποχωρήσει στο 3,7% το 2027. Το ΔΝΤ, ωστόσο, παρουσιάζει δύο δυσμενή σενάρια: υπό μεγαλύτερες και πιο επίμονες αυξήσεις στις τιμές ενέργειας, η παγκόσμια ανάπτυξη θα επιβραδυνθεί στο 2,5% το 2026 με τον πληθωρισμό να φθάνει το 5,4%, ενώ σε ένα πιο σοβαρό σενάριο που περιλαμβάνει ζημιές σε ενεργειακές υποδομές, η ανάπτυξη θα μειωθεί περίπου στο 2% με τον πληθωρισμό να υπερβαίνει το 6% έως το 2027. Και στα δύο αυτά δυσμενή σενάρια, η επίπτωση στις αναδυόμενες και αναπτυσσόμενες οικονομίες θα είναι σχεδόν διπλάσια σε σχέση με τις ανεπτυγμένες οικονομίες. Οι χρηματοπιστωτικές αγορές μέχρι στιγμής έχουν τιμολογήσει τη σύγκρουση κυρίως ως ένα πληθωριστικό σοκ, αλλά φαίνεται ότι έχουν καθυστερήσει να αποτιμήσουν την επίδρασή της στην ανάπτυξη, ένα φαινόμενο που ενδέχεται να μεταβληθεί καθώς καθίσταται σαφέστερη η διάρκεια της διαταραχής.

Πίσω από την άμεση κρίση, οι διαρθρωτικές δυνάμεις που αναδιαμορφώνουν την παγκόσμια οικονομία παραμένουν πλήρως ενεργές. Η αποπαγκοσμιοποίηση συνεχίζει να προχωρά, με τις εφοδιαστικές αλυσίδες να επαναπατρίζονται, τα εμπορικά μπλοκ να αποκρυσταλλώνονται, την ιδιωτική πίστη να επιδεικνύει τα άσχημα συμπτώματα της ανεξέλεγκτης επέκτασής της και τα σπάνια γαιώδη στοιχεία να καθίστανται ιδιαίτερο σημείο τριβής στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού. Ωστόσο, η ιλιγγιώδης ανάπτυξη στον τομέα της τεχνητής νοημοσύνης προσφέρει ένα θετικό στοιχείο για ισχυρότερα κέρδη παραγωγικότητας, αν και το ΔΝΤ προειδοποιεί ότι μια επαναξιολόγηση των προσδοκιών κερδοφορίας των εταιρειών τεχνητής νοημοσύνης θα μπορούσε να προκαλέσει απότομη και ίσως βίαια διόρθωση στις χρηματοπιστωτικές αγορές.

Στην **Ευρώπη**, η οικονομική εικόνα έχει επιδεινωθεί περαιτέρω από την αρχή του 2026, επιβαρύνοντας ήδη υπάρχουσες διαρθρωτικές αδυναμίες με ένα νέο ενεργειακό σοκ. Οι προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Κεντρικής Τράπεζας του Μαρτίου 2026 αναθεώρησαν προς τα κάτω την αύξηση του ΑΕΠ της ζώνης του ευρώ κατά 0,3 ποσοστιαίες μονάδες, στο μόλις 0,9% για το 2026, ενώ ο γενικός πληθωρισμός (HICP) αναθεωρήθηκε προς τα πάνω στο 2,6%, κυρίως λόγω της ενεργειακής κρίσης. Οι τιμές φυσικού αερίου στην Ευρώπη αυξήθηκαν κατά 63% την εβδομάδα μετά την έναρξη των εχθροπραξιών, σε σύγκριση με μόλις περίπου 11% στις ΗΠΑ, γεγονός που καταδεικνύει έντονα τη διαρθρωτική έκθεση της Ευρώπης στον ενεργειακό εφοδιασμό της Μέσης Ανατολής. Αυτές οι στασιμοληθωριστικές πιέσεις περιορίζουν το περιθώριο ελιγμών της ΕΚΤ ακριβώς τη στιγμή που η ανάπτυξη χρειάζεται στήριξη.

Οικονομικό Περιβάλλον (συνέχεια)

Επιπλέον, οι βαθύτερες διαρθρωτικές προκλήσεις της Ευρώπης παραμένουν άλυτες. Η Έκθεση Ντράγκι (Σεπτέμβριος 2024) προειδοποίησε ότι το ευρωπαϊκό οικονομικό μοντέλο αιφνιδιάστηκε από την επιστροφή επεκτατικών βιομηχανικών πολιτικών στην Ουάσιγκτον και στο Πεκίνο, ωστόσο έως τον Ιανουάριο του 2026 μόλις το 15,1% των 383 συστάσεων της εν λόγω έκθεσης είχε πλήρως υλοποιηθεί, με την πρόοδο να συγκεντρώνεται στους τομείς της άμυνας και του εμπορίου, ενώ η ενέργεια και η ψηφιοποίηση εξακολουθούν να υστερούν.

Το χάσμα παραγωγικότητας μεταξύ ΕΕ και ΗΠΑ παραμένει έντονο, αν και έχει μειωθεί ελαφρώς: η παραγωγή ανά ώρα στην ΕΕ αυξήθηκε κατά 1,4% το 2025, από μόλις 0,3% το 2024, ενώ η παραγωγικότητα στις ΗΠΑ αυξήθηκε κατά 2,1% την ίδια περίοδο, διευρύνοντας το σωρευτικό διατλαντικό χάσμα που έχει δημιουργηθεί μετά την πανδημία.

Ωστόσο, αρκετές εξελίξεις προσφέρουν μια πιο θετική αντιστάθμιση. Οι ευρωπαϊκές δαπάνες για την άμυνα αυξάνονται σημαντικά, λόγω του πολέμου Ρωσίας και Ουκρανίας και της κλιμάκωσης της κρίσης στο Ιράν. Η Κοινή Αποταμιευτική και Επενδυτική Πολιτική της ΕΕ φαίνεται να λαμβάνει πιο συγκεκριμένη μορφή, με τους υπουργούς Οικονομικών έξι μεγάλων κρατών-μελών να προωθούν την Ένωση Κεφαλαιαγορών (Capital Markets Union) τον Ιανουάριο του 2026. Παράλληλα, η ΕΚΤ απηύθυνε, τον Απρίλιο του 2026, ισχυρή έκκληση για συγκεκριμένα βήματα προς την ολοκλήρωση ενός πανευρωπαϊκού συστήματος ασφάλισης καταθέσεων, καλώντας τις κυβερνήσεις να άρουν ένα μακροχρόνιο αδιέξοδο για την ποθητή Τραπεζική Ένωση. Η ΕΚΤ υποστήριξε ότι ένα ενιαίο ευρωπαϊκό ταμείο καταθέσεων θα ήταν λιγότερο πιθανό να εξαντληθεί από τα σχήματα των κρατών-μελών και θα μείωνε τον επικίνδυνο δεσμό μεταξύ κρατών και τραπεζών που αποτελεί διαχρονική πηγή συστημικού κινδύνου. Η διασυνοριακή τραπεζική δραστηριότητα παραμένει στάσιμη για μια δεκαετία, με τους δανειστές να αντιμετωπίζουν επίμονα εμπόδια σε συγχωνεύσεις, ενώ η απουσία ενιαίου συστήματος συνεχίζει να περιορίζει την ικανότητα της Ευρώπης να ανταγωνιστεί παγκοσμίως.

Πριν από τη σύγκρουση, η **Κύπρος** αποτελούσε μία από τις πιο εντυπωσιακές οικονομικές ιστορίες στη ζώνη του ευρώ. Το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 3,9% το 2024 και εκτιμάται ότι αυξήθηκε κατά 3,8% το 2025, υπερδιπλάσιο του μέσου όρου της ευρωζώνης, υποστηριζόμενο από τις υπηρεσίες τεχνολογίας, την αγορά ακινήτων και τις επαγγελματικές υπηρεσίες, καθώς και από τον τουρισμό, ο οποίος κατέγραψε ιστορικό ρεκόρ 4,53 εκατομμυρίων επισκεπτών το 2025, αυξημένος κατά 12,2% σε ετήσια βάση. Επιπλέον, η δημοσιονομική θέση της κυβέρνησης είναι ισχυρή: πλεόνασμα 4,1% του ΑΕΠ το 2024 και 2,6% το 2025, με το ακαθάριστο δημόσιο χρέος να μειώνεται από 71,1% του ΑΕΠ το 2023 σε 55,5% το 2025 και να προβλέπεται ότι θα υποχωρήσει στο 51,0% έως το τέλος του 2026 σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του Νοεμβρίου του 2025. Το ποσοστό ανεργίας έφθασε στο 4,2% τον Φεβρουάριο του 2026, ενώ οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις BBB+ (S&P), A3 (Moody's) και A- (Fitch) κατέταξαν την Κύπρο σταθερά στην επενδυτική βαθμίδα.

Ωστόσο, η σύγκρουση στο Ιράν αναπόφευκτα θα επηρεάσει την οικονομική πορεία της χώρας. Τα ημερήσια ποσοστά ακυρώσεων για βραχυχρόνιες κρατήσεις αυξήθηκαν από περίπου 15% πριν από τη σύγκρουση έως και 100% τις ημέρες αμέσως μετά την έναρξη του πολέμου, ενώ το Υπουργείο Εξωτερικών των ΗΠΑ αναβάθμισε την ταξιδιωτική οδηγία για την Κύπρο στο Επίπεδο 3. Ο ναυτιλιακός τομέας αντιμετωπίζει πιέσεις από το αυξημένο κόστος διέλευσης, ενώ ο τουρισμός είναι πιθανό να επηρεαστεί δυσανάλογα, καθώς το Ισραήλ, η δεύτερη μεγαλύτερη χώρα προέλευσης με 13% των αφίξεων του 2025, εμπλέκεται άμεσα στη σύγκρουση. Ωστόσο, είναι πιθανό οι απώλειες αυτές να συγκεντρωθούν κυρίως στους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο, με την αιχμή της θερινής τουριστικής δραστηριότητας να επηρεάζεται λιγότερο.

Υπό την προϋπόθεση ότι η σύγκρουση υποχωρεί έως τον Απρίλιο του 2026, το Κέντρο Οικονομικών Ερευνών του Πανεπιστημίου Κύπρου, σε μελέτη του (Απρίλιος 2026) προβλέπει επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ για το 2026, στο 2,7%, δηλαδή, καθοδική αναθεώρηση κατά 0,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με το προπολεμικό βασικό σενάριο, με τον πληθωρισμό να επιταχύνεται σε μέσο όρο 2,8%. Παρομοίως, η ανάπτυξη το 2027 αναμένεται να παραμείνει σε γενικές γραμμές αμετάβλητη σε σχέση με το 2026, στο 2,8%. Ακόμη και υπό πίεση, η Κύπρος προβλέπεται να αναπτύσσεται με ρυθμό σχεδόν υπερτριπλάσιο του μέσου όρου της ευρωζώνης.

Οικονομικό Περιβάλλον (συνέχεια)

Δύο διαρθρωτικοί πυλώνες αναμένεται να αντισταθμίσουν τις πιέσεις στον τουρισμό: ο τομέας τεχνολογιών πληροφορικής και επικοινωνιών (ICT) και ο τομέας επαγγελματικών υπηρεσιών. Και οι δύο τομείς επωφελούνται από το ελκυστικό καθεστώς εγκατάστασης εταιρικών εδρών στην Κύπρο, το νομικό σύστημα, το εκτεταμένο δίκτυο συμφωνιών αποφυγής διπλής φορολογίας και τη θέση της χώρας ως ρυθμιζόμενου από την ΕΕ κόμβου τεχνολογίας και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών. Η μετεγκατάσταση ξένων εταιρειών από περιοχές που πλήττονται από τον πόλεμο, συμπεριλαμβανομένου του Ισραήλ, παρέχει μια συνεχή και δυναμικά εντεινόμενη πηγή ζήτησης για επαγγελματικές και τεχνολογικές υπηρεσίες και για τη σχετική αγορά ακινήτων. Στον τομέα της ενέργειας, η κρίση επιβάλλει αυτό που προηγουμένως αποτελούσε πολιτική επιδίωξη, σε οικονομική αναγκαιότητα: η Κύπρος πρέπει δίχως άλλη καθυστέρηση να επιταχύνει τη μετάβασή της στις ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, αξιοποιώντας την εξαιρετική ηλιακή της έκθεση, με 2.700 έως 3.500 ώρες ηλιοφάνειας ετησίως.

Παρότι η μέχρι σήμερα σύγκρουση στο Ιράν εισάγει ουσιαστικούς καθοδικούς κινδύνους, οι παράγοντες ανάπτυξης της Κύπρου παραμένουν σχετικά ανέπαφοι, και η δημοσιονομική ικανότητα της χώρας παρέχει ένα περιθώριο ασφαλείας. Πολλά θα εξαρτηθούν από τη διάρκεια της σύγκρουσης και από τον ρυθμό ομαλοποίησης των ενεργειακών αγορών, αλλά η διαρθρωτική πορεία της χώρας εξακολουθεί να οδεύει σε θετική κατεύθυνση.

Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

Προβλεπόμενη εξέλιξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Η πορεία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά το υπόλοιπο του 2026 διαμορφώνεται μέσα σε ένα ιδιαίτερα ασταθές διεθνές περιβάλλον, όπως περιγράφεται στις πιο πάνω παραγράφους. Οι γεωπολιτικές εντάσεις, η αυξημένη μεταβλητότητα στις αγορές, οι νομισματικές πολιτικές των κεντρικών τραπεζών, καθώς και οι διαταραχές στις εμπορικές και ενεργειακές αλυσίδες, συνιστούν σημαντικούς εξωτερικούς κινδύνους για τη συνολική οικονομική δραστηριότητα.

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

Υπό αυτές τις συνθήκες, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν είναι σε θέση να διατυπώσει ασφαλή πρόβλεψη για τα οικονομικά αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για το 2026, τα οποία θα εξαρτηθούν από την πορεία του Κυπριακού Χρηματιστηρίου, τις εξελίξεις στην αγορά ακινήτων, τις μεταβολές στα επιτόκια του Ευρώ και τη γενικότερη σταθερότητα του γεωπολιτικού και μακροοικονομικού περιβάλλοντος.

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

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 24 Ιουνίου 2025, 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. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία απέκτησε 467.920 ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος €763.602. Η διάρκεια κατοχής των μετοχών αυτών δε δύναται να υπερβεί τα δύο χρόνια. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, δεν υπήρχαν μετοχικά δικαιώματα προαίρεσης ή προγράμματα συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο για τους διευθυντές και υπαλλήλους του Συγκροτήματος.

Αλλαγές στη δομή του Συγκροτήματος

Τον Ιανουάριο του 2025, το Συγκρότημα, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd, απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd (πρώην Halewing Ltd). Τον Δεκέμβριο του 2025, οι μετοχές της εταιρείας Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd πωλήθηκαν προς την Εταιρεία.

Περαιτέρω πληροφορίες δίνονται στη Σημείωση 19 των οικονομικών καταστάσεων.

Σύνθεση, Κατανομή Αρμοδιοτήτων και Αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου

Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και κατά την ημερομηνία αυτής της έκθεσης παρουσιάζονται στη σελίδα 1.

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

Αμοιβή Προέδρου	€80 χιλιάδες (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Αντιπροέδρου	€35 χιλιάδες (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Προέδρου Επιτροπής Ελέγχου	€40 χιλιάδες (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Προέδρου Επιτροπής Κινδύνων	€35 χιλιάδες (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή υπόλοιπων μελών Διοικητικού Συμβουλίου	Σταθερή ετήσια αμοιβή €12χιλ. συν €1.000 ανά συνεδρία με μέγιστο συνολικό ποσό ετήσιων αμοιβών €25χιλ.

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.

Κατά τη διάρκεια της χρήσης, οι μη εκτελεστικοί Διοικητικοί Σύμβουλοι εισέπραξαν το συνολικό ποσό των €160.000 (2024: €98.966) ως αμοιβή για τις υπηρεσίες τους ως μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας. Ο Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2025 μεικτές μισθολογικές απολαβές, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €287.100 (2024: €139.180), φιλοδώρημα ύψους €μηδέν (2024: €260.000) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €28.367 (2024: €14.938).

Επιπρόσθετα, κατά τη διάρκεια του 2025 πληρώθηκε ποσό ύψους €6.890 (2024: €4.870) 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 6^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.

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.

Δήλωση Εταιρικής Διακυβέρνησης (συνέχεια)

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 ευθυκρίσιας. 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.

Συμφέροντα Συμβούλων στο κεφάλαιο της Εταιρείας

Τα ποσοστά συμμετοχής στο κεφάλαιο της Εταιρείας που κατείχαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 16 Απριλίου 2026 τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου, άμεσα ή έμμεσα, είναι ως ακολούθως:

	31 Δεκεμβρίου 2025 %	16 Απριλίου 2026 %
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	0,000	0,000
Δημήτριος Φιλιππίδης	0,000	0,000
Βαρνάβας Ειρήναρχος (Σημ.)	19,847	19,847
Σταύρος Καπάμης	0,000	0,000
Μαρκ Κληρίδης	0,000	0,000
Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης	0,000	0,000

Σημ.: Η έμμεση συμμετοχή του κ. Βαρνάβα Ειρήναρχου που ανέρχεται στο 19,847% προκύπτει από τη συμμετοχή του στην εταιρεία *Logicom Services Limited* η οποία κατείχε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 το 38,50% (16 Απριλίου 2026: 38,50%) του εκδοθέντος μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.

Κυριότεροι μέτοχοι

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 16 Απριλίου 2026, οι πιο κάτω μέτοχοι κατείχαν κατά κυριότητα πέραν του 5% του εκδοθέντος κεφαλαίου της Εταιρείας, με τα ακόλουθα ποσοστά συμμετοχής:

	31 Δεκεμβρίου 2025 %	16 Απριλίου 2026 %
Logicom Services Limited	38,50	38,50

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου



Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Εκτελών χρέη Προέδρου

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 2025, 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 2025 απαρτιζόταν από τον Αντιπρόεδρο και Εκτελών Χρέη Πρόεδρο, και πέντε Διοικητικούς Συμβούλους. Από τους συνολικά έξι Διοικητικούς Συμβούλους της Εταιρείας οι τέσσερις θεωρούνται ανεξάρτητοι, σύμφωνα με τις πρόνοιες του Κώδικα. Κατά τη διάρκεια του 2025, συνολικά πέντε Διοικητικοί Σύμβουλοι της Εταιρείας είναι μη εκτελεστικοί και ένας είναι εκτελεστικός. Τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου κατά τη διάρκεια του 2025 ήταν:

Όνομα Διοικητικού Συμβούλου	Ιδιότητα Διοικητικού Συμβούλου
Δρ. Νέαρχος Ιωάννου	Μη Εκτελεστικός Αντιπρόεδρος - Ανεξάρτητος ¹ . Εκτελών χρέη Πρόεδρου του ΔΣ
Βαρνάβας Ειρήναρχος	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μη Ανεξάρτητος ²
Δημήτριος Φιλιππίδης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος ³
Μάρκ Κληρίδης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος
Σταύρος Καττάμης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος - Ανεξάρτητος
Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης	Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής - Μη Ανεξάρτητος

Χρέη Γραμματέα του ΔΣ εκτελεί ο κ. Χρίστος Παπαϊωάννου.

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 οποιουδήποτε άμεσου ή έμμεσου συγκρουόμενου συμφέροντός τους με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, αποτελούν βεβαιωτικά και εγγύα 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 (δια μέσω της θυγατρικής της - Logicom Services Ltd) το 38,492% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας, θεωρείται μη ανεξάρτητος.

³ Με βάση την πρόνοια Α.2.3 του Κώδικα, ο Δημήτριος Φιλιππίδης δεν θεωρείται ανεξάρτητος, αφού έχει 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 οποιουδήποτε άμεσου ή έμμεσου συγκρουόμενου συμφέροντός του με τα συμφέροντα της Εταιρείας και των μετόχων της, αποτελούν βεβαιωτικά και εγγύα μη επηρεασμού της ανεξαρτησίας του. Για τους λόγους αυτούς τον κατατάσσει στους Ανεξαρτήτους διοικητικούς συμβούλους.

Το ΔΣ της Εταιρείας έχει διορίσει τον κ. Σταύρο Καττάμη ως Ανώτερο Μη Εκτελεστικό Ανεξάρτητο Διοικητικό Σύμβουλο. 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.

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 2025, το ΔΣ συνεδρίασε 11 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 Εκτελών Χρέη Προέδρου του ΔΣ της Εταιρείας Δρ. Νέαρχος Ιωάννου δεν είναι εκτελεστικός.

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 έξι 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 που έγινε στις 24 Ιουνίου 2025, σύμφωνα με τις πρόνοιες του καταστατικού της Εταιρείας, υπέβαλαν την παραίτησή τους και επανεκλέγησαν οι κ.κ. Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος και Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης, ενώ οι κκ. Μαρκ Κληρίδης και Σταύρος Καττάμης εκλέγησαν για πρώτη φορά. Το ΔΣ αποτελούν οι κ.κ. Δρ. Νέαρχος Ιωάννου, Δημήτριος Φιλιππίδης, Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μαρκ Κληρίδης, Σταύρος Καττάμης, και Δρ. Κλεάνθης (Άθως) 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

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 Ταμειευτηρίου 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 Ταμειευτήριο 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.

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.

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 Ηνωμένων 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.

Σταύρος Καπάμης: Ο κ. Σταύρος Καπάμης είναι εγκεκριμένος λογιστής, μέλος του Συνδέσμου Εγκεκριμένων Λογιστών Κύπρου (ΣΕΛΚ) και Fellow Member of the Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). Εργάστηκε στην PwC Κύπρου από το 1982 μέχρι και την αφυπηρέτησή του το 2022. Κατείχε για 30 χρόνια την θέση του Οικονομικού Διευθυντή έχοντας την ευθύνη όλων των οικονομικών, λογιστικών και φορολογικών λειτουργιών για όλες τις εταιρείες του ομίλου. Μεταξύ άλλων, είχε ενεργή και συνεχή ενασχόληση με την ανάλυση, το σχεδιασμό και την υλοποίηση τεχνολογικών έργων που αφορούσαν τα τμήματα στα οποία είχε την ευθύνη. Από το 2018 είχε και την γενική ευθύνη της υποδομής του οργανισμού σε θέματα Υγείας και Ασφάλειας, την Περιβαλλοντική Συμμόρφωση και την Επιχειρησιακή Συνέχεια συμπεριλαμβανομένης της εισαγωγής και εφαρμογής πολιτικών για την ομαλή λειτουργία και διακυβέρνηση του οργανισμού. Υπήρξε μέλος του διοικητικού συμβουλίου του οργανισμού από το 2005 μέχρι και την αφυπηρέτησή του και συμμετείχε στο Management Board από το 2002 ως παρατηρητής και από το 2017 μέχρι και το 2021 ως μέλος όπου και συμμετείχε στη συζήτηση και στη διαδικασία λήψης αποφάσεων του οργανισμού. Ο κ. Καπάμης είναι Διοικητικός Σύμβουλος σε ιδιωτικές εταιρείες και ιδρυτικό μέλος της επιτροπής Οικονομικών Διευθυντών του ΣΕΛΚ της οποίας είναι πρόεδρος από το Φεβρουάριο του 2023. Διετέλεσε πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου του Ιδρύματος Συμφωνική Ορχήστρα Κύπρου (ΙΣΟΚ) από τον Νοέμβριο το 2022 μέχρι τον Ιανουάριο του 2024.

Μαρκ Κληρίδης: Ο κ. Μαρκ Κληρίδης κατέχει τη θέση του CFO στην Global Carriers, ιδιωτική πλοιοκτήτρια / πλοιοδιαχειρίστρια εταιρεία, όπου είναι υπεύθυνος για την οικονομική διεύθυνση, τα χρηματοοικονομικά και την εξεύρεση νέων επενδύσεων. Εργάστηκε στο Λονδίνο στην οικονομική διεύθυνση της Ship Finance International (NYSE) και της Knightsbridge Tankers Limited (NASDAQ). Προηγουμένως, ήταν ελεγκτής στην KPMG Λονδίνου με ειδικότητα σε Ασφαλιστικές εταιρείες και εταιρείες Διαχείρισης Κεφαλαίων. Είναι Διοικητικός Σύμβουλος στον Όμιλο Εταιρειών Olympia, ένα διεθνή επενδυτικό όμιλο με πανευρωπαϊκές πολυκλαδικές επενδύσεις, καθώς και στην Werealize.com, εταιρεία με επενδύσεις στους τομείς των πληρωμών και της τεχνολογίας. Είναι μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Κυπριακής Ένωσης Πλοιοκτητών και του Ινστιτούτου Γλαύκος Κληρίδης. Ο κ. Κληρίδης διετέλεσε Μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου της Εθνικής Τράπεζας της Ελλάδος (Κύπρου) από το 2013 μέχρι το 2023, όπου ήταν Πρόεδρος της Επιτροπής Διαχείρισης Κινδύνων και Μέλος της Επιτροπής Ελέγχου. Έχει ηγηθεί της επιτυχούς Κυπριακής υποψηφιότητας για ανάληψη οργάνωσης του FIBA EuroBasket 2025, και τώρα προεδρεύει της Οργανωτικής Επιτροπής EuroBasket 2025. Από το 2019, είναι Μέλος της Επιτροπής Οικονομικών FIBA Europe. Από το 2006, είναι Fellow Chartered Accountant (ICAEW) και Μέλος του ΣΕΛΚ ενώ έχει διατελέσει Αντιπρόεδρος της Επιτροπής Ναυτιλίας του ΣΕΛΚ. Είναι κάτοχος πτυχίου Λογιστικής και Χρηματοοικονομικών από το Πανεπιστήμιο του Μάντσεστερ και είναι απόφοιτος της Αγγλικής Σχολής Λευκωσίας.

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 επίσης μεταπτυχιακό δίπλωμα (Diploma in Marketing) από το Chartered Institute of Marketing του Ηνωμένου Βασιλείου. Διετέλεσε γενικός διευθυντής και εκτελεστικός σύμβουλος 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 ειδικευση 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. Από το 2013 μέχρι και το 2016 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 δεν έχει συνεδριάσει κατά το 2025. 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: Βαρνάβας Ειρήναρχος

Μέλη: Δρ Νέαρχος Ιωάννου
Μαρκ Κληρίδης

B.4. Επιτροπή Αμοιβών

Η Επιτροπή Αμοιβών έχει συνεδριάσει μια(1) φορά κατά το 2025. 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, κ. Βαρνάβας Ειρήναρχος, λόγω της μακρόχρονης πείρας του ως Διευθύνων Σύμβουλος στη Logicom Public Ltd, εταιρεία η οποία δραστηριοποιείται σε παγκόσμιο επίπεδο, διαθέτει σημαντικές 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 Σύμβουλους 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: Δρ Νέαρχος Ιωάννου
Δημήτριος Φιλιππίδης

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 δεν 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.

Το ΔΣ προώθησε στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων πρόταση για αμοιβή των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων που αφορά την πιο κάτω εισήγηση.

	Συνολικές Αμοιβές που ίσχυαν για 2024 σε €	Συνολικές προτεινόμενες αμοιβές για το 2025 σε €
Αμοιβή Προέδρου Δ.Σ.	π. €60χιλ	€80χιλ. (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Αντιπροέδρου	π. €24χιλ	€35χιλ. (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Προέδρου Επιτροπής Ελέγχου	π. €20χιλ	€40χιλ. (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή Προέδρου Επιτροπής Κινδύνων	Καμία	€35χιλ. (συνολική ετήσια αμοιβή)
Αμοιβή υπόλοιπων (μη εκτελεστικών) μελών Διοικητικού Συμβουλίου	€3,5χιλ + €150 ανά συνεδρία (με μέγιστο €300) – π. €7χιλ.	Σταθερή ετήσια αμοιβή €12χιλ. συν €1.000 ανά συνεδρία με μέγιστο συνολικό ποσό ετήσιων αμοιβών €25χιλ.
Αμοιβή Γραμματέα	Καμία	Σταθερή αμοιβή €6χιλ ανά έτος

Η πρόταση εγκρίθηκε από την Ετήσια Γενική Συνέλευση των Μετόχων στις 24 Ιουνίου 2025.

Οι αμοιβές των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2025 διαμορφώθηκαν ως εξής:

Όνομα Συμβούλου	Συνολική Αμοιβή 2025 €	Συνολική Αμοιβή 2024 €
Γιώργος Κουρρής (μέχρι 12 Σεπτεμβρίου 2024)	-	56.000
Δρ Νέαρχος Ιωάννου	35.000	24.962
Βαρνάβας Ειρήναρχος	25.000	7.250
Δημήτρης Φιλιππίδης	25.000	6.200
Μαρκ Κληρίδης (από 28 Αυγούστου 2024)	35.000	2.405
Σταύρος Καπάμης (από 25 Οκτωβρίου 2024)	40.000	2.149

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2025, πληρώθηκε ποσό ύψους €6.890 (2024: €4.870) 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 εργοδοτήσης του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή και άλλων στελεχών της Εταιρείας είναι αορίστου χρόνου.

Η αμοιβή του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής:

- (α) Ακαθάριστος Ετήσιος Μισθός. Ο ετήσιος μισθός του ΠΕΔ, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων και φιλοδωρήματος, καθορίζεται από το ΔΣ μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών.
- (β) Άλλες εισφορές εργοδότη (κοινωνικές ασφαλίσεις, ασφάλεια ζωής, ΓεΣΥ, κλπ.).

Η αμοιβή των άλλων στελεχών της Εταιρείας αποτελείται από τα εξής:

- (α) Ακαθάριστος Ετήσιος Μισθός. Ο ετήσιος μισθός του προσωπικού, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων και φιλοδωρήματος, καθορίζεται από το ΔΣ μετά από σχετική εισήγηση της Επιτροπής Αμοιβών.
- (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 ασφαλίσεις, ασφάλεια ζωής, ΓεΣΥ, κλπ.).

Ο Δρ. Κλεάνθης (Άθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2025 μεικτές μισθολογικές απολαβές, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €287.100 (2024: €139.180), φιλοδώρημα ύψους €μηδέν (2024: €260.000) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €28.367 (2024: €14.938).

B.6. Επιτροπή Ελέγχου

Η Επιτροπή Ελέγχου συνέρχεται σε συνεδρίες σε τακτά χρονικά διαστήματα ώστε να εκτελεί αποτελεσματικά τα καθήκοντα της. Κατά το 2025, η Επιτροπή Ελέγχου συνεδρίασε έξι(6) 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 2025, το ΔΣ έχει αναθέσει την ευθύνη διεξαγωγής του Εσωτερικού Ελέγχου στους κ.κ. PricewaterhouseCoopers Ltd («PwC»). Γίνεται περαιτέρω επεξήγηση στο σημείο «B.8. Εσωτερικός Έλεγχος».

Για το έτος 2025, οι εξωτερικοί ελεγκτές της Εταιρείας είναι οι κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd, οι οποίοι θεωρούνται ανεξάρτητοι.

Για το έτος 2025, οι κκ. Grant Thornton (Cyprus) Ltd έχουν συμβληθεί να παρέχουν υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων σχετικά με την εξέταση των φορολογικών δηλώσεων του 2025 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: Σταύρος Κατάμης

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος
Δημήτριος Φιλιππίδης

Ο Πρόεδρος της Επιτροπής Ελέγχου, κ. Σταύρος Κατάμης, είναι εγκεκριμένος λογιστής, είναι Μέλος του Association of Chartered Certified Accountants (ACCA), 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 όποτε κριθεί αναγκαίο και ο Πρόεδρος 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: Μαρκ Κληρίδης

Μέλη: Βαρνάβας Ειρήναρχος
Δρ Νέαρχος Ιωάννου

Κατά το 2025, 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 2024-2025 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, στην Επιτροπή Διαχείρισης Κινδύνων και στο ΔΣ τα ευρήματα του ελεγκτικού έργου που διενεργούν.

Κατά το έτος 2025, οι εσωτερικοί ελεγκτές κκ. PwC διενέργησαν αξιολόγηση των κινδύνων των εργασιών της Εταιρείας και εκπόνησαν σχέδιο ελέγχου για την περίοδο 2024-2025 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 2025 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 2025, 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, Κινδύνων, 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 το Δρ. Κλεάνθη (Αθω) 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,


Χρίστος Παπαϊωάννου
Γραμματέας
Λευκωσία, 23 Απριλίου 2026


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

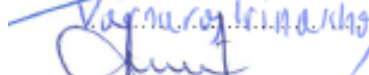
Σύμφωνα με το άρθρο 9, εδάφια (3)(γ) και (7) του περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) Νόμου του 2007, εμείς, τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου και οι άλλοι υπεύθυνοι για τις οικονομικές καταστάσεις της Demetra Holdings Plc για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:


- (α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 32 μέχρι 108.
 - (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


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

..... Δημήτριος Φιλιππίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Βαρνάβας Ειρήναρχος, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Σταύρος Καττάμης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Μαρκ Κληρίδης, Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος

..... Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης, Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής

Οικονομικός Διευθυντής

..... Κώστας Παφίτης

Λευκωσία, 23 Απριλίου 2026

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

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 32 μέχρι 108, και αποτελούνται από τις καταστάσεις χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 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 2025 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 Λογιστικά Πρότυπα), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περι 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. Παραμείναμε 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.

Certified Public Accountants and Registered Auditors

Grant Thornton (Cyprus) Limited is a member firm of Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered independently by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.

[grantthornton.com.cy](https://www.grantthornton.com.cy)

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
<p>Αποτίμηση αξίας ακινήτων για επένδυση (Συγκρότημα και Εταιρεία) καθώς και εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας ακινήτων που κατηγοριοποιούνται ως αποθέματα (Συγκρότημα).</p>	
<p>Το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέχουν ακίνητα για επένδυση ύψους €61.568.387 και €1.963.000 αντίστοιχα (Σημείωση 18 των οικονομικών καταστάσεων). Το Συγκρότημα κατέχει επίσης αποθέματα ακινήτων ύψους €10.064.340 (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>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.

Σε δύο περιπτώσεις αποθεμάτων, ο καθορισμός της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας έγινε από τη Διεύθυνση, στη βάση εκτιμήσεων που πραγματοποιήθηκαν από τρεις ανεξάρτητους και προσοντούχους εκτιμητές για το καθένα από τα εν λόγω αποθέματα.

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 ανακρίβειών.

Οι γνωστοποιήσεις σχετικά με τα ακίνητα για επένδυση και τα αποθέματα ακινήτων περιλαμβάνονται στις Σημειώσεις 3, 18 και 21 των οικονομικών καταστάσεων.

- Έχουμε συγκρίνει, σε δειγματοληπτική βάση, τα σημαντικά δεδομένα που παρουσιάζονται στις μελέτες εκτιμήσεων των ανεξάρτητων εκτιμητών με ενοικιαστήρια συμβόλαια και τίτλους ιδιοκτησίας.

- 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.

- Αξιολογήσαμε τις μεθόδους εκτίμησης καθώς επίσης και της ικανότητας, των δυνατοτήτων, της αντικειμενικότητας και της ανεξαρτησίας των εκτιμητών.

- 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.

- Πραγματοποιήθηκε σύγκριση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας των ακινήτων στην Κύπρο, βάσει των μελετών εκτίμησης που εκπονήθηκαν από ανεξάρτητους εκτιμητές, με αντίστοιχα ακίνητα παρόμοιων χαρακτηριστικών σε συγκρίσιμες περιοχές.

- 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 Έπενδύσεων, 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 υψηλό 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 πέντε 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 23 Απριλίου 2026 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 2025, 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 2025, 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 Λογιστικών Προτύπων είτε με σχετική παραπομπή σε άλλα μέρη των ετήσιων οικονομικών εκθέσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, 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 2025 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

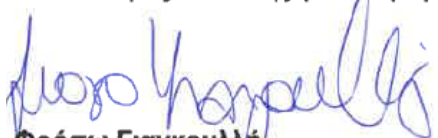
Σύμφωνα με τις επιπρόσθετες απαιτήσεις του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017, αναφέρουμε τα πιο κάτω:

- 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 συνέταιρος 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,
23 Απριλίου 2026



Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Έσοδα από μερίσματα	7	987.116	910.114
Έσοδα από τόκους	7	6.880.278	244.692
Έσοδα από ενοίκια	8	2.783.601	1.251.941
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	265.607
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	5.414.612	93.608.624
		16.065.607	96.280.978
Λειτουργικά έξοδα	11	(2.131.982)	(2.342.189)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	(1.639.636)	-
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	23,26	15.719	(5.118)
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(845.550)	(492.734)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	23	11.073	(1.629.581)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	-	40.323.512
Κέρδος πριν τη φορολογία		11.475.231	132.134.868
Φορολογία	14	(817.895)	320.560
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		10.657.336	132.455.428
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	-	(74.442)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Κέρδος από επανεκτίμηση εμπραγμάτων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	63.987	42.891
Αναβαλλόμενη φορολογία λόγω επανεκτίμησης	28	(21.654)	(5.361)
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	-	(39.460)
Λοιπά συνολικά έσοδα		42.333	(76.372)
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		10.699.669	132.379.056
Καθαρό κέρδος αποδοτέο σε:			
Μετόχους Εταιρείας		10.657.336	132.455.428
Βασικό και πλήρως κατανομημένο κέρδος ανά μετοχή - σεντ	15	5,33	66,23
Συνολικά έσοδα αποδοτέα σε:			
Μετόχους Εταιρείας		10.699.669	132.379.056
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή - σεντ	15	5,35	66,19


Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	31/12/2025 €	31/12/2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	1.612.350	1.486.795
Ακίνητα για επένδυση	18	61.568.387	31.800.553
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	-	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	23	7.900.010	7.653.761
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	451.348	322.642
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		71.532.095	41.263.751
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα ακινήτων	21	10.064.340	10.734.057
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	1.703.760	173.872
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	34.645.697	455.541.318
Τραπεζικές καταθέσεις	26	8.000	8.000
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	403.190.860	2.228.151
Τρέχουσες φορολογικές απαιτήσεις	30	-	3.216
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		449.612.657	468.688.614
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		521.144.752	509.952.365
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		369.672.431	359.847.841
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		509.672.431	499.847.841
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	8.543.142	7.911.700
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	20.264	34.403
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		8.563.406	7.946.103
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	32	-	-
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	838.950	95.053
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	16.333	16.333
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	1.545.949	2.047.035
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	30	507.683	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		2.908.915	2.158.421
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		521.144.752	509.952.365
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	15	255,43	249,92

Στις 23 Απριλίου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.


Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Εκτελών χρέη Προέδρου


Σταύρος Κατάμιρς
Σύμβουλος


Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός
Διευθυντής


Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Αποθεματικό ιδίων μετοχών €	Αποθεματικό επανεκτίμησης γης και ακινήτων €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		140.000.000	319.437	121.998.035	-	48.396	105.352.310	367.718.178
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	-	-	132.455.428	132.455.428
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	-	-	37.530	(113.902)	(76.372)
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών		-	(319.437)	(121.998.035)	-	-	122.317.472	-
Αμυντική εισφορά και ΓεΣΥ σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	-	-	(249.393)	(249.393)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025		140.000.000	-	-	-	85.926	359.761.915	499.847.841
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	-	-	10.657.336	10.657.336
Αγορά ιδίων μετοχών	27	-	-	-	(763.602)	-	-	(763.602)
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	-	42.333	-	42.333
Αμυντική εισφορά και ΓεΣΥ σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	-	-	(111.477)	(111.477)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		140.000.000	-	-	(763.602)	128.259	370.307.774	509.672.431

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, το υπόλοιπο του αποθεματικού αρνητικής υπεραξίας που αφορούσε την αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση και κατά τη μετέπειτα αύξηση της σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας στο αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών. Μετά την επικύρωση της συμφωνίας πώλησης των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 9 Ιανουαρίου 2025 (Σημ. 25), τα κέρδη που προέκυψαν από την αρνητική υπεραξία μετατρέπονται σε πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως διαθέσιμα για διανομή.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		11.475.231	132.134.868
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	88.152	65.693
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	(5.414.612)	(93.608.624)
Ζημιά / (κέρδος) από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	12	963.398	(346.560)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	23	(11.073)	1.629.581
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	20	-	(40.323.512)
Τόκους δανείων πληρωτέους	23	(16.851)	5.118
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	826.763	396.723
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	31	2.661	2.249
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		7.913.669	(44.464)
Μείωση στα αποθέματα ακινήτων (Αύξηση) / μείωση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		669.717	64.784
Αύξηση στα καθαρά εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες		(1.529.888)	34.116
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		(218.325)	(215.147)
(Μείωση) / αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	25	426.310.233	23.661
Αγορά ακινήτων για επένδυση	18	(612.563)	775.032
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	(30.732.374)	(95.101)
		1.142	3.100
Μετρητά από εργασίες		401.801.611	545.981
Φορολογία που (πληρώθηκε) / εισπράχθηκε		(457.356)	78.325
Καθαρά μετρητά από εργασίες		401.344.255	624.306
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(149.720)	(10.459)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(149.720)	(10.459)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	27	(763.602)	-
Είσπραξη από νέα δάνεια	32	29.939.581	4.984.336
Αποπληρωμή δανείων	32	(29.391.005)	(3.008.395)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	31	(16.800)	(11.200)
Καθαρά μετρητά (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(231.826)	1.964.741
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		400.962.709	2.578.588
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		2.228.151	(350.437)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	403.190.860	2.228.151

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Ιθύνουσας Εταιρείας

για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Έσοδα			
Έσοδα από μερίσματα	7	1.134.516	1.532.614
Έσοδα από τόκους	7	6.880.278	238.419
Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους	7	714.847	1.149.960
Έσοδα από ενοίκια	8	86.293	83.154
Άλλα έσοδα	10	-	12.329
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	-	11.532
Κέρδος από χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	6	5.360.315	93.523.593
		14.176.249	96.551.601
Λειτουργικά έξοδα	11	(1.762.524)	(2.107.086)
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	12	(135.790)	-
Αντιστροφή απομείωσης / (απομείωση) επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	19	56.600	(337.000)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	23,26	15.719	(5.118)
Χρηματοδοτικά έξοδα	13	(857.341)	(489.917)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες - Verendrya	23	11.073	(1.629.581)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα	20	-	40.323.512
		11.503.986	132.306.411
Κέρδος πριν τη φορολογία		11.503.986	132.306.411
Φορολογία	14	(787.706)	142.989
		10.716.280	132.449.400
Καθαρό κέρδος για τη χρήση		10.716.280	132.449.400
Λοιπά συνολικά έσοδα			
<i>Ποσά που πιθανόν να επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		-	(74.442)
<i>Ποσά που δεν θα επανακατηγοριοποιηθούν στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων σε μεταγενέστερες περιόδους</i>			
Μερίδιο ζημιάς από συνδεδεμένες εταιρείες - Ελληνική Τράπεζα		-	(39.460)
Λοιπά συνολικά έσοδα	20	-	(113.902)
		10.716.280	132.335.498
Συνολικά έσοδα για τη χρήση		10.716.280	132.335.498

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Ιθύνουσας Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	31/12/2025 €	31/12/2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	17	156.575	45.828
Ακίνητα για επένδυση	18	1.963.000	2.099.000
Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	664.172	20.315
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες	19	42.358.473	11.781.872
Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες	20	-	-
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες	24	7.900.010	7.653.761
Αναβαλλόμενη φορολογία	28	102.931	75.175
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		53.145.161	21.675.951
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Άλλα εισπρακτέα ποσά	22	1.579.388	68.674
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	24	27.300.734	28.833.264
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	25	34.625.697	455.541.318
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	402.860.079	2.022.626
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		466.365.898	486.465.882
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		519.511.059	508.141.833
ΙΔΙΑ ΚΕΦΑΛΑΙΑ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	27	140.000.000	140.000.000
Αποθεματικά		368.596.331	358.755.130
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		508.596.331	498.755.130
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Μακροπρόθεσμα δάνεια	32	8.543.142	7.911.700
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	577.668	-
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		9.120.810	7.911.700
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Τραπεζικά παρατραβήγματα	32	-	-
Τρέχουσες δόσεις μακροπρόθεσμων δανείων	32	838.950	95.053
Υποχρεώσεις μίσθωσης	31	76.987	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	29	418.711	1.379.950
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	30	459.270	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		1.793.918	1.475.003
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		519.511.059	508.141.833
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	15	254,89	249,38

Στις 23 Απριλίου 2026, το Διοικητικό Συμβούλιο της Demetra Holdings Plc ενέκρινε αυτές τις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Δρ. Νέαρχος Ιωάννου
Εκτελών χρέη Προέδρου

Σταύρος Καττάμης
Σύμβουλος

Δρ. Κλεάνθης Χανδριώτης
Πρώτος Εκτελεστικός
Διευθυντής

Κώστας Παφίτης
Οικονομικός Διευθυντής

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Κατάσταση Μεταβολών στα Ίδια Κεφάλαια Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	Μετοχικό κεφάλαιο €	Αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας €	Αποθεματικό ιδίων μετοχών €	Συσσωρευμένα κέρδη €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024		140.000.000	121.998.035	-	104.670.990	366.669.025
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	132.449.400	132.449.400
Μεταφορά μεταξύ αποθεματικών		-	(121.998.035)	-	121.998.035	-
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση μετά τη φορολογία	20	-	-	-	(113.902)	(113.902)
Αμυντική εισφορά και ΓεΣΥ σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	(249.393)	(249.393)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025		140.000.000	-	-	358.755.130	498.755.130
Καθαρό κέρδος για τη χρήση μετά τη φορολογία		-	-	-	10.716.280	10.716.280
Αγορά ιδίων μετοχών	27	-	-	(763.602)	-	(763.602)
Αμυντική εισφορά και ΓεΣΥ σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος		-	-	-	(111.477)	(111.477)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025		140.000.000	-	(763.602)	369.359.933	508.596.331

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, το υπόλοιπο του αποθεματικού αρνητικής υπεραξίας που αφορούσε την αρνητική υπεραξία που προέκυψε κατά την απόκτηση και κατά τη μετέπειτα αύξηση της σημαντικής επιρροής στη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα (Σημ. 20) μεταφέρθηκε από το αποθεματικό αρνητικής υπεραξίας στο αποθεματικό συσσωρευμένων κερδών. Μετά την επικύρωση της συμφωνίας πώλησης των μετοχών της Ελληνικής Τράπεζας από τη Γενική Συνέλευση της Εταιρείας στις 9 Ιανουαρίου 2025 (Σημ. 25), τα κέρδη που προέκυψαν από την αρνητική υπεραξία μετατρέπονται σε πραγματοποιηθέντα και θεωρούνται ως διαθέσιμα για διανομή.

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Demetra Holdings Plc

Κατάσταση Ταμειακών Ροών Ιθύνουσας Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Κέρδος για τη χρήση πριν τη φορολογία		11.503.986	132.306.411
Αναπροσαρμογές για:			
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	33.874	13.802
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων	31	67.756	60.942
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Αντιστροφή απομείωσης) / απομείωση στην αξία των επενδύσεων σε εξαρτημένες εταιρείες	6	(5.414.612)	(93.608.624)
	19	(56.600)	337.000
Ζημιά / (κέρδος) από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	12	135.790	(11.532)
	23	(11.073)	1.629.581
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	20	-	(40.323.512)
(Αντιστροφή πρόβλεψης) / πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών	23	(16.851)	5.118
Τόκους δανείων πληρωτέους	32	826.763	396.723
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης	31	19.722	1.360
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		7.088.755	807.269
Αύξηση στα άλλα εισπρακτέα ποσά		(1.510.714)	(30.681)
Μείωση / (αύξηση) στα καθαρά εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες		1.314.205	(871.808)
Καθαρές αγοραπωλησίες χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Μείωση) / αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	25	426.330.233	23.661
		(1.072.716)	658.582
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	18	210	532
Μετρητά από εργασίες		432.149.973	587.555
Φορολογία που (πληρώθηκε) / εισπράχθηκε		(356.192)	81.415
Καθαρά μετρητά από εργασίες		431.793.781	668.970
Ροή μετρητών από επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εξαρτημένων εταιρειών	19	(30.520.001)	-
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	17	(144.621)	(8.834)
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(30.664.622)	(8.834)
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Αγορά ιδίων μετοχών	27	(763.602)	-
Είσπραξη από νέα δάνεια	32	29.939.581	4.984.336
Αποπληρωμή δανείων	32	(29.391.005)	(3.008.395)
Αποπληρωμή υποχρεώσεων μίσθωσης	31	(76.680)	(71.544)
Καθαρά μετρητά (για) / από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		(291.706)	1.904.397
Καθαρή αύξηση στα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		400.837.453	2.564.533
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή της χρήσης		2.022.626	(541.907)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος της χρήσης	26	402.860.079	2.022.626

Οι σημειώσεις στις σελίδες 40 μέχρι 108 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 Λογιστικά Πρότυπα) τα οποία σχετίζονται με τις εργασίες του και είναι εφαρμόσιμα για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν την 1 Ιανουαρίου 2025. Η υιοθέτηση αυτή δεν έχει επιφέρει σημαντικές μεταβολές στις λογιστικές πολιτικές του Συγκροτήματος.

Τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 21 Οι επιπτώσεις των μεταβολών στις συναλλαγματικές ισοτιμίες: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (εκδόθηκε στις 15 Αυγούστου 2023) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025).

- 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.

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 στην κατηγοριοποίηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων (Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7) (εκδόθηκε στις 30 Μαΐου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Οι τροποποιήσεις στην ταξινόμηση και επιμέτρηση των χρηματοοικονομικών μέσων αφορούν τον διακανονισμό των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων με τη χρήση ηλεκτρονικού συστήματος πληρωμών, την αξιολόγηση των συμβατικών χαρακτηριστικών ταμειακών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων, συμπεριλαμβανομένων εκείνων με χαρακτηριστικά που συνδέονται με το περιβάλλον, την κοινωνία και τη διακυβέρνηση (ESG), και τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που προσδιορίζονται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων, ενώ προστέθηκαν απαιτήσεις γνωστοποίησης για χρηματοοικονομικά μέσα με ενδεχόμενα χαρακτηριστικά που δεν σχετίζονται άμεσα με βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού.

Συμβάσεις που αναφέρονται στην εξαρτώμενη από τη φύση ηλεκτρική ενέργεια Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7 (εκδόθηκε στις 18 Δεκεμβρίου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026).

Οι τροπολογίες περιλαμβάνουν:

- την αποσαφήνιση της εφαρμογής των απαιτήσεων «ιδιοχρησιμοποίησης»
- την έγκριση της λογιστικής αντιστάθμισης εάν οι συμβάσεις αυτές χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης
- την προσθήκη νέων απαιτήσεων γνωστοποίησης για να μπορέσουν οι επενδυτές να κατανοήσουν την επίδραση αυτών των συμβολαίων στις οικονομικές επιδόσεις και τις ταμειακές ροές μιας εταιρείας.

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

Νέα Πρότυπα

ΔΠΧΑ 19 Θυγατρικές χωρίς δημόσια λογοδοσία: Γνωστοποιήσεις (εκδόθηκε στις 9 Μαΐου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027).

Το ΔΠΧΑ 19 καθορίζει μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης τις οποίες μια επιλέξιμη οικονομική οντότητα επιτρέπεται να εφαρμόσει αντί των απαιτήσεων γνωστοποίησης Λογιστικών Πολιτικών άλλων ΔΠΧΑ Λογιστικών Προτύπων.

ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και γνωστοποίηση στις οικονομικές καταστάσεις (εκδόθηκε στις 9 Απριλίου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027).

Σκοπός του ΔΠΧΑ 18 είναι να καθορίσει τις απαιτήσεις για την παρουσίαση και γνωστοποίηση πληροφοριών στις οικονομικές καταστάσεις γενικού σκοπού, ώστε να διασφαλιστεί ότι αυτές παρέχουν σχετικές πληροφορίες που αντιπροσωπεύουν πιστά τα περιουσιακά στοιχεία, τις υποχρεώσεις, τα ίδια κεφάλαια, τα έσοδα και τα έξοδα μιας οντότητας.

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

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

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

Τροποποιήσεις

Ετήσιες βελτιώσεις τόμος 11 (εκδόθηκε στις 18 Ιουλίου 2024) (εφαρμόζεται για ετήσιες περιόδους που αρχίζουν από ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα- Τεύχος 11 αφορούν:

- ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης - λογιστική των ετεροχρονισμένων χρήσεων από έναν υιοθετούντα για πρώτη φορά,
- ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά μέσα: Γνωστοποιήσεις - κέρδος ή ζημία από τη διαγραφή,
- Καθοδήγηση για την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 7: εισαγωγή - γνωστοποίηση της αναβαλλόμενης διαφοράς μεταξύ εύλογης αξίας και τιμής συναλλαγής - γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου,
- ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά μέσα: διαγραφή υποχρεώσεων από μισθώσεις - τιμή συναλλαγής,
- ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις - καθορισμός του «de facto αντιπροσώπου»
- ΔΛΠ 7 Κατάσταση ταμειακών ροών - μέθοδος κόστους.

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. Περιλήψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών

Οι ουσιαστές 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.

Η Διεύθυνση επιδιώκει να μη μειώσει την κατανοητότητα αυτών των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων αποκρύπτοντας ουσιαστές πληροφορίες με επουσιώδεις πληροφορίες. Ως εκ τούτου, μόνο ουσιαστές πληροφορίες λογιστικής πολιτικής γνωστοποιούνται, κατά περίπτωση, στις σχετικές σημειώσεις γνωστοποιήσεων.

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα) 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 Λογιστικά Πρότυπα απαιτεί τη χρήση ορισμένων ουσιαστών 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.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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.

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.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

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 τις στρατιωτικές διενέξεις στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή 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 τις στρατιωτικές διενέξεις 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 πλειστων 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 2025 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιδύνουσας 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.

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.

3. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Βάση ενοποίησης (συνέχεια)

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 Λογιστικών Προτύπων.

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 ζημιές 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 ουσιαστών 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 στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοι που εργοδοτήθηκαν πριν τις 31 Δεκεμβρίου 2019. 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 στην 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 στην 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 2025 και 2024). 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. Περιλήψη ουσιαστών 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.

Τα ακίνητα για επένδυση περιλαμβάνουν επίσης δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων, τα οποία εμπίπτουν στα ακίνητα για επένδυση.

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 αναγνωρισθεί, 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 ουσιαδών 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 τους 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 ουσιωδών 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. Περίληψη ουσιαστών λογιστικών πολιτικών (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά μέσα (συνέχεια)

Επαναταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα δεν επαναταξινομεί τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μετά την αρχική αναγνώρισή 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

Όπου χρειάζεται, τα συγκριτικά ποσά αναπροσαρμόζονται για να συνάδουν με τις αλλαγές στην παρουσίαση του τρέχοντος έτους.

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 2025

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	-	1.565.099	-	1.445.429
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	403.190.860	-	402.860.079
Τραπεζικές καταθέσεις	-	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	7.900.010	27.300.734	7.900.010
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	34.645.697	-	34.625.697	-
	34.645.697	412.663.969	61.926.431	412.205.518

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	-	9.382.092	-	9.382.092
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	36.597	-	654.655
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	1.041.430	-	293.379
	-	10.460.119	-	10.330.126

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

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	-	102.940	-	1.417
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	-	2.228.151	-	2.022.626
Τραπεζικές καταθέσεις	-	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	-	7.653.761	28.833.264	7.653.761
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	455.541.318	-	455.541.318	-
	455.541.318	9.992.852	484.374.582	9.677.804

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	-	8.006.753	-	8.006.753
Τραπεζικά παρατραβήγματα	-	-	-	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	50.736	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	-	820.262	-	466.851
	-	8.877.751	-	8.473.604

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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα σταθερού επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	36.042.835	12.483.692	36.034.835	12.475.692
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	377.714.999	-	402.275.953	26.522.024
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(9.382.092)	(8.006.753)	(9.382.092)	(8.006.753)
	404.375.742	4.476.939	428.928.696	30.990.963

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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου	1.841.665	(40.034)	1.964.469	92.576

(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, όπως η συνεργασία μόνο με πελάτες και τραπεζικά ιδρύματα με αποδεδειγμένη πιστοληπτική ικανότητα, η παρακολούθηση των υπολοίπων των πελατών σε μηνιαία βάση και η λήψη εξασφαλίσεων όπου κρίνεται απαραίτητο. 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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Άλλα εισπρακτέα ποσά	1.565.099	102.940	1.445.429	1.417
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	403.190.860	2.228.151	402.860.079	2.022.626
Τραπεζικές καταθέσεις	8.000	8.000	-	-
Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες	7.900.010	7.653.761	35.200.774	36.487.025
	412.663.969	9.992.852	439.506.252	38.511.068

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iii) Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024, 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 2025, τα υπόλοιπα με συγκεκριμένη τράπεζα με πιστωτική φερεγγυότητα **Aa2** από τον οίκο αξιολόγησης Moody's, ήταν πέραν του 25% του ολικού ενεργητικού του Συγκροτήματος. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 25% του ολικού ενεργητικού.

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 οίκο αξιολόγησης Moody's, όπως παρουσιάζεται στον παρακάτω πίνακα.

	2025	2024
	€	€
Αξιολόγηση τραπεζών		
Aa2	203.659.103	-
A3	76.647.627	-
Baa2	23.777.437	-
Baa1	-	1.891.098
Baa2	-	203.753

Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές

Ο Όμιλος εφαρμόζει το μοντέλο ECL του IFRS 9 για χρηματοοικονομικά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος, αναγνωρίζοντας προβλέψεις απομείωσης βάσει προσανατολισμένων στο μέλλον εκτιμήσεων. Τα στοιχεία κατατάσσονται σε Στάδιο 1 (ECL 12 μηνών), Στάδιο 2 (ECL διάρκειας ζωής λόγω σημαντικής αύξησης πιστωτικού κινδύνου) και Στάδιο 3 (πιστωτικά απομειωμένα - ECL διάρκειας ζωής). Ο υπολογισμός ECL βασίζεται στις παραμέτρους EAD, PD και LGD και διενεργείται σε ατομική ή συλλογική βάση, με ενσωμάτωση μακροοικονομικών σεναρίων και σταθμίσεων πιθανοτήτων.

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα χρήσης και μειώνουν τη λογιστική αξία των απαιτήσεων. Οι εκτιμήσεις επηρεάζονται από μακροοικονομικές συνθήκες, με την κυπριακή οικονομία να παρουσιάζει θετικές προοπτικές, αλλά να παραμένει εκτεθειμένη σε εξωτερικούς και γεωπολιτικούς κινδύνους. Περαιτέρω πληροφορίες για τις προοπτικές της κυπριακής οικονομίας αναφέρονται στη Σημείωση 36.

Οι μακροοικονομικές παραδοχές και τα σχετικά σενάρια αποτελούν κρίσιμες εκτιμήσεις που ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιαδώς τις παραμέτρους PD και LGD, και συνεπώς το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

(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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 31 Δεκεμβρίου 2025

	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	9.382.092	11.491.218	310.595	931.785	1.242.380	3.727.139	5.279.319
Υποχρεώσεις μίσθωσης	36.597	39.200	4.200	12.600	16.800	5.600	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	1.041.430	1.041.430	1.041.430	-	-	-	-
	10.460.119	12.571.848	1.356.225	944.385	1.259.180	3.732.739	5.279.319

31 Δεκεμβρίου 2024

	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	8.006.753	9.378.020	107.178	319.971	3.399.803	5.551.068	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	50.736	56.000	4.200	12.600	16.800	22.400	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	820.262	820.262	820.262	-	-	-	-
	8.877.751	10.254.282	931.640	332.571	3.416.603	5.573.468	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ 31 Δεκεμβρίου 2025

	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	9.382.092	11.491.218	310.595	931.785	1.242.380	3.727.139	5.279.319
Υποχρεώσεις μίσθωσης	654.655	802.370	-	78.980	81.350	258.987	383.053
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	293.379	293.379	293.379	-	-	-	-
	10.330.126	12.586.967	603.974	1.010.765	1.323.730	3.986.126	5.662.372

31 Δεκεμβρίου 2024

	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	8.006.753	9.378.020	107.178	319.971	3.399.803	5.551.068	-
Υποχρεώσεις μίσθωσης	-	-	-	-	-	-	-
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	466.851	466.851	466.851	-	-	-	-
	8.473.604	9.844.871	574.029	319.971	3.399.803	5.551.068	-

(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.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(ν) Συναλλαγματικός κίνδυνος (συνέχεια)

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		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Περιουσιακά στοιχεία		Περιουσιακά στοιχεία	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	22.145	24.790	22.145	24.790
Ρουμάνικο Λέι	96.337	98.881	-	-
Βουλγάριο Λέβα	31.572	29.830	-	-
	150.054	153.501	22.145	24.790

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		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Αποτελέσματα		Αποτελέσματα	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Δολάρια Ηνωμένων Πολιτειών	1.055	1.180	1.055	1.180
Ρουμάνικο Λέι	4.587	4.709	-	-
Βουλγάριο Λέβα	1.503	1.420	-	-
	7.145	7.309	1.055	1.180

(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 ανθρωπινό 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.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

(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 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.

(xii) Άλλοι κίνδυνοι

Το ευρύτερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί τόσο στην Κύπρο όσο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει ουσιαστικά τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Παράγοντες όπως το επίπεδο ανεργίας και η πορεία του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) συνδέονται άρρηκτα με την οικονομική δραστηριότητα κάθε χώρας, και οποιαδήποτε μεταβολή τους, καθώς και γενικότερα του οικονομικού κλίματος, δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές επιδράσεις σε όλους τους τομείς της οικονομίας, επηρεάζοντας ανάλογα και την Εταιρεία και το Συγκρότημα.

Επιπρόσθετα, οι οικονομικές επιπτώσεις από τις πρόσφατες γεωπολιτικές εξελίξεις και τις συνεχιζόμενες διεθνείς συγκρούσεις, συμπεριλαμβανομένων των στρατιωτικών διενέξεων στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή, δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο, λόγω του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας ως προς τη διάρκεια και την εξέλιξή τους. Οι εν λόγω εξελίξεις ενδέχεται να επηρεάσουν την παγκόσμια οικονομία και ειδικότερα τις χρηματαγορές, τον τουρισμό και τον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων, στους οποίους το Συγκρότημα δραστηριοποιείται άμεσα ή έμμεσα, με πιθανές επιπτώσεις στα οικονομικά του αποτελέσματα.

Η Διεύθυνση έχει αξιολογήσει τις υφιστάμενες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται η Εταιρεία και το Συγκρότημα και θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις. Παράλληλα, θα προβαίνει σε επανεκτίμηση της κατάστασης και θα λαμβάνει τα απαραίτητα μέτρα, εφόσον κριθεί αναγκαίο, σε περίπτωση παράτασης ή επιδείνωσης των υφιστάμενων κρίσεων. Περαιτέρω πληροφορίες σχετικά με τις στρατιωτικές διενέξεις στην Ουκρανία και στη Μέση Ανατολή παρατίθενται στη Σημείωση 36 των οικονομικών καταστάσεων.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)**(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.

(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 2025**

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	34.625.697	-	20.000	34.645.697
	34.625.697	-	20.000	34.645.697

31 Δεκεμβρίου 2024

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	455.521.318	-	20.000	455.541.318
	455.521.318	-	20.000	455.541.318

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

31 Δεκεμβρίου 2025

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	34.625.697	-	-	34.625.697
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	27.300.734	27.300.734
	34.625.697	-	27.300.734	61.926.431

31 Δεκεμβρίου 2024

	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων	455.521.318	-	20.000	455.541.318
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες	-	-	28.833.264	28.833.264
	455.521.318	-	28.853.264	484.374.582

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		Επίπεδο εύλογης αξίας	Τεχνική αποτίμησης	Σημαντικές μη-παρατηρήσιμες παράμετροι αποτίμησης και σχέση με την εύλογη αξία
	31 Δεκεμβρίου 2025/€	2024/€			
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου & σε ξένα χρηματιστήρια	34.625.697	455.521.318	Επίπεδο 1	Τιμές προσφοράς από ενεργή αγορά. Για την αποτίμηση της Ελληνικής Τράπεζας στις 31/12/2024 χρησιμοποιήθηκε η συμφωνηθείσα τιμή πώλησης (Σημ. 25).	-
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.	-

Επιπρόσθετα η Εταιρεία διατηρεί δάνεια προς τις εξαρτημένες εταιρείες στις ξεχωριστές οικονομικές καταστάσεις ύψους €27.300.734 (2024: €28.833.264) 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.

4. Διαχείριση χρηματοοικονομικού κινδύνου (συνέχεια)

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

Ανάλυση ευαισθησίας για τις επενδύσεις που κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 1:

Η αύξηση της τιμής των εισηγμένων επενδύσεων Επίπεδου 1 που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά 15% στις 31 Δεκεμβρίου θα είχε ως αποτέλεσμα τη βελτίωση στα αποτελέσματα της Εταιρείας και του Συγκροτήματος κατά €5.193.855 (2024: €68.328.198). 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 (2024: €4.000) χαμηλότερο. Αντίθετα, αν ήταν κατά 20% ψηλότερες, τότε το κέρδος του Συγκροτήματος για το έτος θα ήταν κατά €4.000 (2024: €4.000) ψηλότερο.

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	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 2024	20.000	-	20.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	20.000	-	20.000
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	20.000	-	20.000

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 2024	20.000	-	20.000
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2025	20.000	-	20.000
Πωλήσεις (Σημ. 25)	(20.000)	-	(20.000)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	-	-	-

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 περισσότερων 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.

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 2025, 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**

	2025	2024
	€	€
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	5.414.612	93.608.624
	5.414.612	93.608.624

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025	2024
	€	€
Αλλαγές στην εύλογη αξία δανείων που επιμετρούνται σε εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων (Σημ. 24)	(54.297)	(85.031)
Κέρδος από διάθεση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	5.414.612	93.608.624
	5.360.315	93.523.593

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025 €	2024 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	6.880.278	244.692
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	987.116	910.114
	7.867.394	1.154.806

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025 €	2024 €
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αποσβεσμένο κόστος (Δάνεια και άλλα εισπρακτέα, τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά και αντίστοιχα μετρητών)		
- Έσοδα από τόκους	6.880.278	238.419
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Δάνεια σε εξαρτημένες εταιρείες)		
- Έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους (Σημ. 33)	714.847	1.149.960
	7.595.125	1.388.379
Χρηματοοικονομικά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων		
- Έσοδα από μερίσματα	987.116	910.114
Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες		
- Έσοδα από μερίσματα	147.400	622.500
	8.729.641	2.920.993

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

8. Έσοδα από ενοίκια

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Έσοδα από ενοίκια (Σημ. 18)	2.783.601	1.251.941	86.293	83.154
Προμήθειες ενοικίασης ακινήτων	-	-	-	-
	2.783.601	1.251.941	86.293	83.154

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 2025

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	987.116	-	-	987.116
Έσοδα από τόκους	6.661.953	-	218.325	6.880.278
Έσοδα από ενοίκια	-	2.783.601	-	2.783.601
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	5.414.612	-	-	5.414.612
Καθαρό συνολικό κέρδος	13.063.681	2.783.601	218.325	16.065.607
Ζημιά από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	(1.639.636)	-	(1.639.636)
Λειτουργικά έξοδα	(577.393)	(1.421.407)	(133.182)	(2.131.982)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(238.335)	(606.165)	(1.050)	(845.550)
Αντιστροφή πρόβλεψης / (πρόβλεψη) αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23 και Σημ. 26)	(1.132)	-	16.851	15.719
Αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	11.073	11.073
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	12.246.821	(883.607)	112.017	11.475.231
Σύνολο ενεργητικού	440.065.683	73.019.832	8.059.237	521.144.752
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	74.860	30.806.093	-	30.880.953
Σύνολο υποχρεώσεων	668.634	10.803.687	-	11.472.321

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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

Ανάλυση κατά τομέα δραστηριότητας (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - 31 Δεκεμβρίου 2024

	Συμμετοχές και χρηματο- οικονομικά περιουσιακά στοιχεία	Ανάπτυξη και διαχείριση ακινήτων	Άλλα έργα	Σύνολο
	€	€	€	€
Έσοδα από μερίσματα	910.114	-	-	910.114
Έσοδα από τόκους	29.545	-	215.147	244.692
Έσοδα από ενοίκια	-	1.251.941	-	1.251.941
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση γης και ακινήτων	-	265.607	-	265.607
Κέρδος από πώληση και επανεκτίμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων	93.608.624	-	-	93.608.624
Καθαρό συνολικό κέρδος	94.548.283	1.517.548	215.147	96.280.978
Λειτουργικά έξοδα	(1.147.705)	(1.069.701)	(124.783)	(2.342.189)
Χρηματοδοτικά έξοδα	(483.943)	(6.537)	(2.254)	(492.734)
Πρόβλεψη αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (Σημ. 23)	-	-	(5.118)	(5.118)
Πρόβλεψη για ζημιά από συνδεδεμένες εταιρείες	-	-	(1.629.581)	(1.629.581)
Μερίδιο κέρδους από συνδεδεμένες εταιρείες	40.323.512	-	-	40.323.512
Κέρδος / (ζημιά) πριν τη φορολογία	133.240.147	441.310	(1.546.589)	132.134.868
Σύνολο ενεργητικού	458.490.383	43.717.549	7.744.433	509.952.365
Προσθήκες μη κυκλοφορούντος ενεργητικού	5.230	156.917	-	162.147
Σύνολο υποχρεώσεων	8.696.728	1.407.796	-	10.104.524

Ανάλυση κατά γεωγραφικό τομέα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 2025

	Κύπρος €	Ευρωζώνη και Ελβετία €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Έσοδα	11.974.477	4.091.130	-	-	16.065.607
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	60.755.948	-	848.000	1.576.789	63.180.737

2024

	Κύπρος €	Ευρωζώνη και Ελβετία €	Ρουμανία €	Βουλγαρία €	Σύνολο €
Έσοδα / (ζημιές)	96.307.229	228	(95.227)	68.748	96.280.978
Μη κυκλοφορούν πάγιο ενεργητικό	31.337.532	-	419.250	1.530.566	33.287.348

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

10. Άλλα έσοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Άλλα έσοδα από εξαρτημένες εταιρείες (Σημ. 33)	-	-	-	12.329
	-	-	-	12.329

11. Λειτουργικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Μισθοί και έξοδα προσωπικού περιλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου (Σημ. 16)	609.092	676.768	609.092	676.768
Αμοιβή μη εκτελεστικών μελών Διοικητικού Συμβουλίου	160.000	98.966	160.000	98.966
Άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών Διοικητικού Συμβουλίου	6.890	4.870	6.890	4.870
Αμοιβή νόμιμου ελεγκτή:				
- υποχρεωτικός έλεγχος των ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	56.900	41.950	36.500	31.550
- υπηρεσίες φορολογικών συμβούλων	11.550	5.300	1.900	2.550
- λοιπές μη ελεγκτικές υπηρεσίες	1.500	1.500	1.500	1.500
Αμοιβή άλλων ελεγκτών: - έλεγχος ετήσιων οικονομικών καταστάσεων	-	8.900	-	-
Αμοιβή εσωτερικών ελεγκτών	12.000	12.000	12.000	12.000
Νομικά έξοδα	175.533	622.270	106.226	596.158
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	226.539	181.292	201.855	162.321
Ετήσια συνδρομή και άλλα έξοδα Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	28.698	24.989	28.698	24.989
Έξοδα αποθετηρίου Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου	49.850	49.127	49.850	49.127
Εισφορές και δωρεές	5.490	395	5.490	395
Επαγγελματικές εισφορές	51.270	20.149	51.270	20.149
Ασφάλειες	84.796	51.634	49.957	35.755
Έξοδα Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	3.000	3.500	3.000	3.500
Αναπροσαρμογή πρόνοιας εξόδων Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης	(1.471)	864	(1.471)	864
Έξοδα Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης	1.278	418	1.278	418
Ενοίκια (Σημ. 31)	1.259	2.518	1.259	2.518
Έξοδα εκτιμήσεων	79.550	38.680	31.570	2.166
Ταξίδια εξωτερικού	6.760	4.940	6.760	4.940
Έξοδα οχημάτων	12.505	18.510	12.505	18.510
Έξοδα ανακοινώσεων και προβολής	26.772	159.145	26.772	159.145
Ηλεκτρισμός και νερό	11.012	9.351	9.439	9.232
Ταξιδιωτικά εσωτερικού	513	147	513	147
Τηλεφωνικά και ταχυδρομικά	5.186	4.733	5.186	4.733
Γραφική ύλη και εκτυπωτικά	3.702	3.124	3.702	3.124
Έξοδα παραστάσεως	8.459	3.952	8.459	3.952
Επιδιορθώσεις	137.728	90.135	25.197	21.694
Αποζημιώσεις	49.410	-	49.410	-
Μη ανακτήσιμο Φ.Π.Α	152.352	74.815	133.923	60.550
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ.17)	88.152	65.693	33.874	13.802
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ.31)	-	-	67.756	60.942
Διάφοροι φόροι	39.333	35.334	3.333	3.240
Άλλα διοικητικά έξοδα	26.374	26.220	18.831	16.511
	2.131.982	2.342.189	1.762.524	2.107.086

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
(Ζημιά)/ κέρδος από επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση (Σημ. 18)	(963.398)	346.560	(135.790)	11.532
Απομείωση αξίας αποθεμάτων ακινήτων (Σημ. 21)	(676.238)	(80.953)	-	-
	(1.639.636)	265.607	(135.790)	11.532

13. Χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Τόκοι τραπεζών	827.078	479.332	827.077	479.328
Έξοδα τραπεζών	7.729	11.148	5.163	9.229
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 31)	2.661	2.249	19.722	1.360
Τόκοι φορολογίας	1.050	5	1.050	-
Συναλλαγματικές διαφορές	7.032	-	4.329	-
	845.550	492.734	857.341	489.917

14. Φορολογία

Η φορολογία για τη χρήση αποτελείται από τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος για τη χρήση	893.438	-	803.020	-
Εταιρικός φόρος προηγούμενων χρήσεων	10.500	(100.132)	10.500	(73.094)
Έκτακτη αμυντική εισφορά για τη χρήση	64.317	34.239	1.942	5.280
Αναβαλλόμενη φορολογία (Σημ. 28)	(150.360)	(254.667)	(27.756)	(75.175)
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	817.895	(320.560)	787.706	(142.989)

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Κέρδος πριν τη φορολογία	11.475.231	132.134.868	11.503.986	132.306.411
Φόρος υπολογιζόμενος με τα εφαρμόσιμα ποσοστά εταιρικής φορολογίας ύψους 12,5%, 10% και 3% (2024: 12,5%, 10% και 3%)	1.482.538	16.577.430	1.437.998	16.538.301
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπίπτουν για φορολογικούς σκοπούς	312.823	498.174	210.260	480.066
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκεινται σε φορολογία	(1.119.792)	(17.311.764)	(857.526)	(16.977.832)
Αναπροσαρμογή φορολογίας προηγούμενων ετών	10.500	(100.132)	10.500	(73.094)
Έκτακτη αμυντική εισφορά	64.317	34.239	1.942	5.280
Άλλες επιδράσεις	67.509	(18.507)	(15.468)	(115.710)
Χρέωση / (πίστωση) φορολογίας	817.895	(320.560)	787.706	(142.989)

Φορολογικοί συντελεστές

Οι Κυπριακές εταιρείες του Συγκροτήματος υπόκεινται σε εταιρικό φόρο με συντελεστή 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους.

Από την 1 Ιανουαρίου 2026, αποφασίστηκαν τροποποιήσεις περί φορολογίας του εισοδήματος, όπως η επέκταση της μεταφοράς της φορολογικής ζημιάς από 5 έτη σε 7 έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα. Σημειώνεται ότι, η συγκεκριμένη τροποποίηση παρέχει τη δυνατότητα σε επιχείρηση η οποία πραγματοποίησε ζημιά κατά το φορολογικό έτος 2019, να τη μεταφέρει για σκοπούς συμψηφισμού με τα κέρδη του φορολογικού έτους 2026 και όχι του έτους 2025.

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.

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	
	2025 €	2024 €
Κέρδος για τη χρήση	10.657.336	132.455.428
Συνολικά έσοδα για τη χρήση	10.699.669	132.379.056
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης	199.922.119	200.000.000
Βασικό και πλήρως κατανεμημένο κέρδος ανά μετοχή (σεντ)	5,33	66,23
Συνολικά έσοδα ανά μετοχή (σεντ)	5,35	66,19

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 31 Δεκεμβρίου	509.672.431	499.847.841	508.596.331	498.755.130
Αριθμός μετοχών που ήταν εκδομένες στις 31 Δεκεμβρίου	199.532.080	200.000.000	199.532.080	200.000.000
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (σεντ)	255,43	249,92	254,89	249,38

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.

Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία απέκτησε 467.920 ίδιες μετοχές οι οποίες συνυπολογίστηκαν στον μεσοσταθμικό αριθμό των μετοχών που ήταν εκδομένες κατά τη διάρκεια της χρήσης και στον αριθμό των εκδομένων μετοχών στις 31 Δεκεμβρίου 2025 που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό του κέρδους ανά μετοχή, των συνολικών εσόδων ανά μετοχή και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων ανά μετοχή (Σημ. 30).

16. Έξοδα προσωπικού, συμπεριλαμβανομένου του Εκτελεστικού Συμβούλου

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2025	2024
	€	€
Μισθοί και ωφελήματα	525.081	348.417
Φιλοδωρήματα	-	260.000
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας (Σημ. 37)	20.448	20.195
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	63.563	48.156
	609.092	676.768

Ο αριθμός των υπαλλήλων που απασχολούσε η Εταιρεία και το Συγκρότημα στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν 8 (31 Δεκεμβρίου 2024: 7), συμπεριλαμβανομένου του Πρώτου Εκτελεστικού Διευθυντή.

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 2024	1.420.000	321.238	329.996	57.519	79.711	2.208.464
Προσθήκες	1.625	945	7.889	-	-	10.459
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(1.625)	-	-	-	-	(1.625)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	1.420.000	322.183	337.885	57.519	79.711	2.217.298
Προσθήκες	5.099	1.574	8.547	-	134.500	149.720
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(1.892)	-	-	-	(1.892)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	16.901	-	-	-	-	16.901
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	1.442.000	321.865	346.432	57.519	214.211	2.382.027
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις						
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-	271.873	320.834	36.908	79.711	709.326
Αποσβέσεις χρήσης	44.516	10.083	5.372	5.722	-	65.693
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(44.516)	-	-	-	-	(44.516)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	-	281.956	326.206	42.630	79.711	730.503
Αποσβέσεις χρήσης	47.086	9.877	5.292	5.722	20.175	88.152
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	(1.892)	-	-	-	(1.892)
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας	(47.086)	-	-	-	-	(47.086)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	-	289.941	331.498	48.352	99.886	769.667
Καθαρή λογιστική αξία						
31 Δεκεμβρίου 2025	1.442.000	31.924	14.934	9.167	114.325	1.612.350
31 Δεκεμβρίου 2024	1.420.000	40.227	11.679	14.889	-	1.486.795

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	185.252	327.363	79.711	592.326
Προσθήκες	945	7.889	-	8.834
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	186.197	335.252	79.711	601.160
Προσθήκες	1.574	8.547	134.500	144.621
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	187.771	343.799	214.211	745.781
Συσσωρευμένες Αποσβέσεις				
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	143.621	318.198	79.711	541.530
Αποσβέσεις χρήσης	8.430	5.372	-	13.802
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	152.051	323.570	79.711	555.332
Αποσβέσεις χρήσης	8.408	5.291	20.175	33.874
Πωλήσεις/Διαγραφές	-	-	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	160.459	328.861	99.886	589.206
Καθαρή λογιστική αξία				
31 Δεκεμβρίου 2025	27.312	14.938	114.325	156.575
31 Δεκεμβρίου 2024	34.146	11.682	-	45.828

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 2025 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 €3.400 (2024: €3.350).
- 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% - 6,0% (2024: 4,5% - 5,5%).

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 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Γη και κτίρια	-	-	1.442.000	1.442.000
Σύνολο	-	-	1.442.000	1.442.000
31 Δεκεμβρίου 2024	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

Από την επανεκτίμηση προέκυψε πλεόνασμα ύψους €63.987 (2024: πλεόνασμα €42.891), το οποίο περιλήφθηκε 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.

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

	2025	2024
	€	€
Κόστος	1.809.147	1.804.049
Συσσωρευμένες αποσβέσεις	(672.848)	(628.426)
	1.136.299	1.175.623

Κατά τη διάρκεια του 2025, το Συγκρότημα προχώρησε σε διαγραφές εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων όπως παρουσιάζεται στους πιο πάνω πίνακες. Από τις πιο πάνω διαγραφές δεν προέκυψε οποιαδήποτε ζημιά.

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024 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 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

18. Ακίνητα για επένδυση

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	31.800.553	31.302.305	2.099.000	2.088.000
Προσθήκες	30.732.374	95.101	-	-
Αναπροσαρμογή κόστους ακινήτων για επένδυση	(1.142)	(3.100)	(210)	(532)
Προσθήκες δικαιωμάτων χρήσης (Σημ. 31)	-	59.687	-	-
Αναπροσαρμογή εύλογης αξίας (Σημ. 12)	(963.398)	346.560	(135.790)	11.532
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	61.568.387	31.800.553	1.963.000	2.099.000

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

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων. Στο έλλειμμα του Συγκροτήματος για το 2025 ύψους €963.398 (2024: πλεόνασμα €346.560) συμπεριλαμβάνεται ζημιά ύψους €18.878 (2024: €23.191) που αφορά το δικαίωμα χρήσης.

Κατά τη διάρκεια του 2025 και 2024, δεν πραγματοποιήθηκε οποιαδήποτε πώληση ακινήτου για επένδυση.

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα ακίνητα για επένδυση επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 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.
- 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 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι ως ακολούθως:

31 Δεκεμβρίου 2025	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	61.568.387	61.568.387
Σύνολο	-	-	61.568.387	61.568.387
<hr/>				
31 Δεκεμβρίου 2024	Επίπεδο 1 €	Επίπεδο 2 €	Επίπεδο 3 €	Σύνολο €
Περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία				
Ακίνητα για επένδυση	-	-	31.800.553	31.800.553
Σύνολο	-	-	31.800.553	31.800.553

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	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο	55.487.597	25.934.000	1.623.000	1.552.000
Οικόπεδα στην:				
-Κύπρο	3.656.000	3.916.736	340.000	547.000
-Βουλγαρία	1.576.790	1.530.567	-	-
-Ρουμανία	848.000	419.250	-	-
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	61.568.387	31.800.553	1.963.000	2.099.000

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, ή και συνδυαστική μεθοδολογία.

Για τον υπολογισμό της αξίας βάσει της μεθόδου της επένδυσης, χρησιμοποιήθηκαν τα ενοίκια που εισπράχθηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025, και ποσοστό απόδοσης (yield) 4,0% - 7,0% (2024: 4,0% - 6,75%). 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.

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

18. Ακίνητα για επένδυση (συνέχεια)

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

2025	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2025 (€)	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	55.487.597	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.130 - 4.106	4,0%-7,0% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	3.656.000	Συγκριτική μέθοδος	11 - 385	Δ/Ε
Βουλγαρία	1.576.790	Συγκριτική μέθοδος	6 - 9	Δ/Ε
Ρουμανία	848.000	Συγκριτική μέθοδος	1 - 10	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	61.568.387			

2024	Εκτιμημένη εύλογη αξία 2024 (€)	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	25.934.000	Μέθοδος κεφαλαιοποίησης Συγκριτική μέθοδος	Δ/Ε 1.132 - 2.508	4,0%-6,75% Δ/Ε
Γη (οικόπεδα και αγροτεμάχια)				
Κύπρος	3.916.736	Συγκριτική μέθοδος	11 - 395	Δ/Ε
Βουλγαρία	1.530.567	Συγκριτική μέθοδος	5 - 9	Δ/Ε
Ρουμανία	419.250	Συγκριτική μέθοδος	1 - 5	Δ/Ε
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	31.800.553			

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 €2.783.601 (2024: €1.251.941). Τα έσοδα από ενοίκια που λαμβάνει η Εταιρεία ανέρχονται σε €86.293 (2024: €83.154) (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 €154.508 (2024: €94.524). Δεν υπήρξαν άμεσα έξοδα που σχετίζονται με ακίνητα για επένδυση και δεν χρησιμοποιήθηκαν για την παραγωγή εισοδήματος από ενοίκια.

Ορισμένα από τα ακίνητα για επένδυση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 ήταν ενεχυριασμένα προς εξασφάλιση υποχρεώσεων. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

Στα γραφεία και άλλα εμπορικά ακίνητα στην Κύπρο περιλαμβάνονται ακίνητα ύψους €6.666.000 (2024: €6.512.000) 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 2025

19. Επενδύσεις σε εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025 €	2024 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	11.781.872	12.118.872
Προσθήκες	30.520.001	-
Αντιστροφή απομείωσης / (απομείωση)	56.600	(337.000)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	42.358.473	11.781.872

Τον Ιανουάριο του 2025, το Συγκρότημα, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd, απέκτησε το 100% του μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd (πρώην Halewing Ltd) στη δίκαιη αξία της κατά την ημερομηνία απόκτησης, ήτοι €1. Δεν προέκυψε οποιαδήποτε υπεραξία από τη συναλλαγή αυτή. Τον Δεκέμβριο του 2025, οι μετοχές της εταιρείας Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd πωλήθηκαν προς την Εταιρεία στη δίκαιη αξία της κατά την ημερομηνία απόκτησης, που ήταν και πάλι €1. Δεν προέκυψε οποιαδήποτε υπεραξία ούτε από αυτή τη συναλλαγή. Στη συνέχεια, η θυγατρική εταιρεία Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd εξέδωσε και παραχώρησε στην Εταιρεία 200 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, με υπέρ το άρτιο €99 ανά μετοχή (συνολική αξία €20.000). Σε αντάλλαγμα η Εταιρεία μεταβίβασε το χαρτοφυλάκιο κυπριακών μη εισηγμένων τίτλων προς την εξ' ολοκλήρου θυγατρική εταιρεία, ως αναφέρεται στη Σημείωση 25.

Επίσης, τον Μάρτιο του 2025, η θυγατρική εταιρεία Demetra Real Estate Investments Ltd, εξέδωσε και παραχώρησε στην Εταιρεία μία (1) νέα μετοχή ονομαστικής αξίας €1,71, με υπέρ το άρτιο €30.499.998,29 (συνολική αξία €30.500.000,00). Σε αντάλλαγμα, η Εταιρεία κατέβαλε το πιο πάνω ποσό σε μετρητά.

Κατά τη διάρκεια του 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε αντιστροφή απομείωσης επί των επενδύσεων στις εξαρτημένες εταιρείες ύψους €56.600 (2024: απομείωση €337.000) λόγω της αύξησης (2024: μείωσης) των καθαρών περιουσιακών στοιχείων ορισμένων εξαρτημένων εταιρειών. Το συνολικό συσσωρευμένο ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε €45.749.352 (2024: €45.805.952). 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 2025 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 Residual Portfolio Assets Ltd	Επενδύσεις σε μη εισηγμένες εταιρείες	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%	-

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, οι εξαρτημένες εταιρείες ήταν οι ίδιες που αναφέρονται στον πιο πάνω πίνακα, πλην της Demetra Residual Potrfolio Assets Ltd, η οποία αποκτήθηκε τον Ιανουάριο του 2025.

Στις 19 Σεπτεμβρίου 2025, κοινοποιήθηκε προς την εταιρεία Cooper Security Services Public Limited η τρίμηνη ειδοποίηση διαγραφής της.

Οι εξαρτημένες εταιρείες που ήταν αδρανείς χωρίς καθόλου δραστηριότητες, δεν είχαν σημαντικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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	
		31/12/2025	31/12/2024
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
Επενδύσεις σε μη εισηγμένες εταιρείες	Κύπρος	1	-
Αδρανής	Κύπρος	2	2
		13	12

Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	Αριθμός μη εξ' ολοκλήρου εξαρτημένων εταιρειών	
		31/12/2025	31/12/2024
Αδρανής	Κύπρος	1	1

Η Βουλγαρία εντάχθηκε στη ζώνη του Ευρώ από 1 Ιανουαρίου 2026.

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025 €	2024 €
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	-	-

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025 €	2024 €
Verendrya Ventures Limited	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου - μέθοδος καθαρής θέσης	-	-

Οι συνδεδεμένες εταιρείες στις 31 Δεκεμβρίου είναι ως ακολούθως:

Εταιρεία	Δραστηριότητα	Χώρα εγγραφής	2025 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου		2024 Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου	
			Άμεσο	Έμμεσο	Άμεσο	Έμμεσο
Verendrya Ventures Limited	Ανάπτυξη έργων για ανέγερση μονάδων αφαλάτωσης	Κύπρος	40%	-	40%	-

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία κατείχε συνολικά 88.064.705 μετοχές στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ («Ελληνική Τράπεζα»), που αναλογούσαν στο 21,33% του μετοχικού κεφαλαίου της Τράπεζας. Η Ελληνική Τράπεζα συστάθηκε στην Κύπρο και είναι δημόσια εταιρεία και εισηγμένη στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου (ΧΑΚ). Η κυριότερη δραστηριότητα του Ομίλου της Ελληνικής Τράπεζας είναι η παροχή ενός ευρέος φάσματος τραπεζικών και χρηματοοικονομικών υπηρεσιών που περιλαμβάνουν χρηματοδοτικές, επενδυτικές και ασφαλιστικές υπηρεσίες, υπηρεσίες θεματοφυλακής και πρακτορείας επιχειρηματικών απαιτήσεων τρίτων, καθώς και η διαχείριση και πώληση ακινήτων.

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

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

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

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

Λαμβάνοντας υπόψιν τα πιο πάνω, η Διεύθυνση της Εταιρείας, μετά από εξέταση του λογιστικού χειρισμού της επένδυσης στην Ελληνική Τράπεζα με βάση τις πρόνοιες των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, αποφάσισε ότι το Συγκρότημα έπαψε να ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα με ισχύουσα ημερομηνία τις 8 Αυγούστου 2024. Ως εκ τούτου, η επένδυση στην Ελληνική Τράπεζα επαναταξινομήθηκε ως χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25).

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

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες καθώς επίσης και άλλες πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ στις 30 Ιουνίου 2024 που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης). Οι μη ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις της Ελληνικής Τράπεζας στις 30 Ιουνίου 2024 δημοσιεύονται στην ιστοσελίδα www.hellenicbank.com.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

	30/6/2024
	€
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	17.534.686.000
Σύνολο υποχρεώσεων	(15.839.823.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	1.694.863.000
Μείον: Συμφέρον μειοψηφίας	(10.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	1.694.853.000
	1/1/2024-30/6/2024
	€
Έσοδα	453.471.000
Καθαρό κέρδος για τη χρήση	189.044.000
Ζημιά / (κέρδος) που αναλογεί στο συμφέρον μειοψηφίας	2.000
Καθαρό κέρδος για τη χρήση που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	189.046.000
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση (Έσοδα) / έξοδα που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	(534.000)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	(534.000)
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	188.510.000
Συνολικά έξοδα / (έσοδα) που αναλογούν στο συμφέρον μειοψηφίας	2.000
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	188.512.000
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-

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

	30/6/2024
	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	1.694.853.000
Αναπροσαρμογές στην εύλογη αξία την ημερομηνία απόκτησης σημαντικής επιρροής	(129.123.000)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας μετά τις αναπροσαρμογές	1.565.730.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία	333.970.209

Το μερίδιο Συγκροτήματος στα καθαρά περιουσιακά στοιχεία στις 30 Ιουνίου 2024 ύψους €333.970.209 μεταφέρθηκε την 1^η Ιουλίου 2024 στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25).

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ (συνέχεια)

1 Ιανουαρίου 2024 – 30 Ιουνίου 2024	€
Καθαρό κέρδος για τη χρήση που αναλογεί στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	189.046.000
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33 %
Μερίδιο Συγκροτήματος στο καθαρό κέρδος της συνδεδεμένης	40.323.512
	€
Λοιπά συνολικά έσοδα για τη χρήση που αναλογούν στους κατόχους μετοχών της ιθύνουσας	(534.000)
Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ	21,33%
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα της συνδεδεμένης	(113.902)

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

	2024 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	293.760.599
Μερίδιο Συγκροτήματος στο κέρδος για τη χρήση	40.323.512
Μερίδιο Συγκροτήματος στα λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	(113.902)
Μερίδιο Συγκροτήματος στις άλλες συναλλαγές με τους μετόχους για τη χρήση	-
Μεταφορά σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (Σημ. 25)	(333.970.209)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	-

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Πιο κάτω παρατίθενται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες καθώς επίσης και άλλες πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited που είναι ουσιώδεις για το Συγκρότημα. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης).

Verendrya Ventures Limited

	2025 €	2024 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	1.621	1.621
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	19.352.802	19.376.093
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	19.354.423	19.377.714
Τρέχουσες υποχρεώσεις	(1.680.848)	(1.890.719)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(32.092.072)	(31.188.461)
Συνολικές υποχρεώσεις	(33.772.920)	(33.079.180)
Καθαρές υποχρεώσεις	(14.418.497)	(13.701.466)
	2025 €	2024 €
Έσοδα	-	-
(Καθαρή ζημιά) / καθαρό κέρδος για τη χρήση	(717.031)	(5.036.624)
Λοιπά συνολικά έσοδα / (έξοδα)	-	-
Συνολικά έσοδα / (έξοδα) για τη χρήση	(717.031)	(5.036.624)
Μερίσματα εισπρακτέα από συνδεδεμένη εταιρεία για τη χρήση	-	132.000

20. Επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Verendrya Ventures Limited (συνέχεια)

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.

Κατά τη διάρκεια του 2023, η συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Ltd, μέσω της δικής της συνδεδεμένης εταιρείας M.N. Larnaca Desalination Co. Ltd (η «M.N. Larnaca»), συμμετείχε σε διαδικασία διαιτησίας, της οποίας ο κύκλος ακροάσεων ολοκληρώθηκε τον Ιανουάριο του 2024. Η απόφαση εκδόθηκε τον Ιούνιο του 2024 και απέδωσε στην M.N. Larnaca αποζημίωση ύψους €3,8 εκατομμύρια, η οποία είναι σημαντικά μειωμένη σε σχέση με τις εκτιμήσεις και παραδοχές στις οποίες βασίστηκε η M.N. Larnaca κατά την ετοιμασία των οικονομικών της καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2023. Ο καθορισμός της αποζημίωσης για έξοδα δικηγόρων, διαιτησίας και τόκων εκδόθηκε στις 4 Σεπτεμβρίου 2024 και απέδωσε στην M.N. Larnaca αποζημίωση ύψους €1,4 εκατομμύρια για τόκους και €1,4 εκατομμύρια για έξοδα δικηγόρων και διαιτησίας. Δεν εκκρεμούν οποιεσδήποτε άλλες απαιτήσεις σε σχέση με την εν λόγω σύμβαση. Ως αποτέλεσμα της πιο πάνω απόφασης, η M.N. Larnaca αναγνώρισε ζημιά ύψους €6,9 εκατομμυρίων κατά το 2024.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

21. Αποθέματα ακινήτων

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025 €	2024 €
Γη και κτίρια υπό ανάπτυξη και προς πώληση	10.064.340	10.734.057

Κατά τη διάρκεια του 2025 και 2024, το Συγκρότημα δεν απέκτησε ή αγόρασε οποιαδήποτε ακίνητα. Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλαιοποιήθηκαν έξοδα σε υφιστάμενα αποθέματα ύψους €6.521 (2024: €16.169).

Επίσης, κατά τη διάρκεια του 2025 και 2024, το Συγκρότημα δεν προχώρησε σε οποιαδήποτε πώληση ακινήτου.

Όλα τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους. Κατά τη διάρκεια του 2025, το Συγκρότημα αναγνώρισε ζημιά ύψους €676.238 (2024: €80.953) που αφορούσε τη μείωση από κόστος σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων (Σημ. 12).

Τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στα αποθέματα του Συγκροτήματος επανεξετάστηκαν κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 για σκοπούς προσδιορισμού της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας, σύμφωνα με τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 2.

Ο προσδιορισμός της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας βασίστηκε σε σημαντικές εκτιμήσεις και κρίσεις της Διοίκησης, οι οποίες υποστηρίχθηκαν από εκτιμήσεις ανεξάρτητων και εγκεκριμένων εκτιμητών με αναγνωρισμένα επαγγελματικά προσόντα και εμπειρία στην αποτίμηση ακινήτων στις σχετικές αγορές. Οι εκτιμητές είναι μέλη του Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) και/ή του ΕΤΕΚ και εφαρμόζουν διεθνώς αποδεκτά πρότυπα εκτίμησης.

Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία υπολογίστηκε με βάση τις εκτιμώμενες τιμές πώλησης των ακινήτων στις τρέχουσες συνθήκες αγοράς, οι οποίες προσδιορίστηκαν κυρίως μέσω συγκριτικής μεθόδου, λαμβάνοντας υπόψη πρόσφατες συναλλαγές παρόμοιων ακινήτων. Οι εκτιμήσεις προσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε αναγκαίο, για διαφορές που σχετίζονται με την τοποθεσία, τη φυσική κατάσταση, το στάδιο ανάπτυξης και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε ακινήτου.

Από τις εκτιμώμενες τιμές πώλησης αφαιρέθηκαν τα αναμενόμενα κόστη ολοκλήρωσης (όπου εφαρμόζεται) και τα άμεσα κόστη διάθεσης, προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία.

Η εκτίμηση της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας απαιτεί σημαντική κρίση και εμπειρία, καθώς βασίζεται σε παραδοχές σχετικά με τις συνθήκες της αγοράς και τις μελλοντικές τιμές πώλησης. Τυχόν μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς ενδέχεται να επηρεάσουν ουσιαδώς τις τελικές αξίες.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία εκτίμησης σε σχέση με την προηγούμενη χρήση.

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

	2025 €	2024 €
Ακίνητα στην Κύπρο	247.000	247.000
Οικόπεδα στη:		
- Βουλγαρία	636.000	717.557
- Ρουμανία	9.181.340	9.769.500
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	10.064.340	10.734.057

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

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL, με λογιστική αξία ύψους €3.267.680 (2024: €3.168.880) (παραϊτέρω 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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

22. Άλλα εισπρακτέα ποσά

Τα άλλα εισπρακτέα ποσά αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Τόκοι εισπρακτέοι	1.441.839	-	1.441.839	-
Άλλα εισπρακτέα και προπληρωμές	261.921	173.872	137.549	68.674
	1.703.760	173.872	1.579.388	68.674

Τα πιο πάνω ποσά είναι εισπρακτέα εντός ενός έτους και παρουσιάζονται μετά την αφαίρεση των προβλέψεων για επισφαλείς απαιτήσεις ύψους €213.592 (2024: €263.277) για το Συγκρότημα και ύψους €167.600 (2024: €187.828) 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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	263.277	252.695	187.828	177.246
Προσθήκες	-	-	-	-
Αντιστροφές	(29.457)	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές	(20.228)	10.582	(20.228)	10.582
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	213.592	263.277	167.600	187.828

Υπάρχουν εξασφαλίσεις για άλλα εισπρακτέα σχετικά με ενεχυριασμένα ακίνητα για το Συγκρότημα για το 2025 και 2024. Περαιτέρω πληροφορίες αναφέρονται στη Σημείωση 32.

23. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025	2024
	€	€
Μεικτά εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους	13.051.829	12.833.504
Πρόβλεψη για ζημιές στη συνδεδεμένη εταιρεία	(5.083.464)	(5.094.537)
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(68.355)	(85.206)
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένη εταιρεία πέραν του ενός έτους (Σημ. 24 και 33)	7.900.010	7.653.761

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 2025 ανέρχεται σε €10.256.800 (2024: €10.256.800). Κατά τη διάρκεια του 2025 χρεώθηκαν τόκοι ύψους €218.325 (2024: €215.147) 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 (2024: 1,75% ετησίως). Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις 31 Δεκεμβρίου 2024, 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 Δημοκρατία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της που απορρέουν από τα πιο πάνω έργα.

23. Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

Οι ζημιές που αναγνώρισε κατά το προηγούμενο έτος η M.N. Larnaca, ως αναφέρεται στη Σημείωση 20, είχαν σημαντικό αντίκτυπο στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος, το οποίο αναγνώρισε, κατά το 2024, πρόβλεψη για ζημιές στα εισπρακτέα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €1.629.581. Ποσό ύψους €11.073 αντιστράφηκε το 2025, με το συνολικό ποσό της πρόβλεψης να ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σε €5.083.464 (31 Δεκεμβρίου 2024: €5.094.537).

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 2024	(80.088)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(5.118)
31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025	(85.206)
Μεταβολή (Σημ. 9)	16.851
31 Δεκεμβρίου 2025	(68.355)

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

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στη μείωση κατά ένα έτος στην αναμενόμενη ημερομηνία τελικής αποπληρωμής του δανείου από τη συνδεδεμένη εταιρεία. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1 Ιανουαρίου 2025.

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

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες**Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2025	2024
	€	€
Εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 33)	27.300.734	28.833.264
Εισπρακτέα ποσά από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 23 και 33)	7.900.010	7.653.761
	35.200.744	36.487.025

Τα εισπρακτέα ποσά από εξαρτημένες εταιρείες είναι πληρωτέα σε πρώτη ζήτηση και φέρουν τόκο 2,15% - 5,15% (2024: 4,25% - 6,50%) ετησίως. Οι συνολικές δανειακές διευκολύνσεις που παραχωρήθηκαν από την Εταιρεία ανέρχονται σε €48.904.738 (2024: €48.656.038). 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.

Κατά τη διάρκεια του 2025 αναγνωρίστηκαν στα έσοδα παρόμοια με έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €714.847 (2024: €1.149.960) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τις εξαρτημένες εταιρείες και στα έσοδα από τόκους, τόκοι ύψους €218.325 (2024: €215.147) επί των δανείων που παραχωρήθηκαν προς τη συνδεδεμένη εταιρεία (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.

24. Εισπρακτέα από εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

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 €54.297 (2024: €85.031) (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		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	455.541.318	27.986.146	455.541.318	27.986.146
Μεταφορά από επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες (Σημ. 20)	-	333.970.209	-	333.970.209
Πωλήσεις	(426.310.233)	(23.661)	(426.330.233)	(23.661)
Αλλαγές στην εύλογη αξία (Σημ. 6)	5.414.612	93.608.624	5.414.612	93.608.624
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	34.645.697	455.541.318	34.625.697	455.541.318

Κατά τη διάρκεια του έτους 2025, η Εταιρεία προέβη σε μεταβίβαση του χαρτοφυλακίου κυπριακών μη εισηγμένων τίτλων προς την εξ' ολοκλήρου θυγατρική εταιρεία του Ομίλου Demetra Residual Portfolio Assets Ltd (πρώην Halewing Ltd), στο πλαίσιο εταιρικής αναδιάρθρωσης. Η μεταβίβαση πραγματοποιήθηκε στην εύλογη αξία των σχετικών τίτλων, η οποία ανήλθε σε €20.000. Ως αντάλλαγμα, η θυγατρική εταιρεία εξέδωσε και παραχώρησε στην Εταιρεία 200 νέες μετοχές ονομαστικής αξίας €1 έκαστη, με υπέρ το άρτιο €99 ανά μετοχή (συνολική αξία €20.000) (Σημ. 19). Από την πιο πάνω συναλλαγή δεν προέκυψε κέρδος ή ζημιά για την Εταιρεία.

Όπως αναφέρεται στη Σημείωση 20, την 1^η Ιουλίου 2024 μεταφέρθηκαν από τις επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμούνται σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων οι μετοχές (88.064.705 μετοχές) που κατείχε η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα Δημόσια Εταιρεία Λτδ, καθώς η Εταιρεία από τις 8 Αυγούστου 2024 έπαψε να ασκεί σημαντική επιρροή στην Ελληνική Τράπεζα.

Στις 24 Νοεμβρίου 2024, η Εταιρεία σύναψε σύμβαση αγοραπωλησίας με την Τράπεζα Eurobank A.E. (η «Eurobank»), η οποία προέβλεπε την πώληση των 88.064.705 μετοχών που κατείχε η Εταιρεία στην Ελληνική Τράπεζα (το 21,33% του μετοχικού κεφαλαίου της Ελληνικής Τράπεζας) στην Eurobank, για το συνολικό ποσό των €426.497.366,32, δηλαδή, στην τιμή των €4,843 ανά μετοχή.

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

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 (2024: €μηδέν) λόγω των συνεχιζόμενων και συσσωρευμένων ζημιών και της σημαντικής αβεβαιότητας ως προς την ικανότητα της εν λόγω εταιρείας να συνεχίσει ως δρῶσα 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 είναι ορισμένη για ακρόαση στις 19 Μαΐου 2026. 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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

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		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	Εύλογη αξία 2025 €	Εύλογη αξία 2024 €	Εύλογη αξία 2025 €	Εύλογη αξία 2024 €
Τίτλοι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών				
Κύπρου κατά κλάδο				
Χρηματοοικονομικά	16.442	426.507.073	16.442	426.507.073
Καταναλωτικά προϊόντα	7.886.647	4.383.680	7.886.647	4.383.680
Τεχνολογία	26.722.608	24.630.565	26.722.608	24.630.565
	34.625.697	455.521.318	34.625.697	455.521.318
Μη εισηγμένοι τίτλοι	20.000	20.000	-	20.000
Σύνολο επενδύσεων στην Κύπρο	34.645.697	455.541.318	34.625.697	455.541.318

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		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων κατά την αρχική αναγνώριση	34.645.697	455.541.318	34.625.697	455.541.318

Μετοχές που κατέχει η Εταιρεία και το Συγκρότημα σε εισηγμένη εταιρεία με αξία €23.914.042 στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ήταν ενεχυριασμένες προς εξασφάλιση υποχρεώσεων (2025: €μηδέν). 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 2025

26. Μετρητά και τραπεζικά υπόλοιπα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Υπόλοιπα με εμπορικές τράπεζες στην Κύπρο και στο εξωτερικό	403.191.998	2.228.157	402.861.217	2.022.632
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	(1.138)	(6)	(1.138)	(6)
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	403.190.860	2.228.151	402.860.079	2.022.626
Τραπεζικές καταθέσεις με εμπορικές τράπεζες στο εξωτερικό	8.000	8.000	-	-
Ολικό τραπεζικών καταθέσεων	8.000	8.000	-	-
Ολικό μετρητών και τραπεζικών υπολοίπων	403.198.860	2.236.151	402.860.079	2.022.626

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

Οι τραπεζικές καταθέσεις αντιπροσωπεύουν λογαριασμούς προθεσμίας πέραν των 3 μηνών και φέρουν τόκο 0,02% (2024: 0,02%) ετησίως.

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

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Μετρητά στην τράπεζα	403.190.860	2.228.151	402.860.079	2.022.626
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 32)	-	-	-	-
Ολικό μετρητών και αντίστοιχων μετρητών	403.190.860	2.228.151	402.860.079	2.022.626

Όσον αφορά τον κίνδυνο συγκέντρωσης σε σχέση με τα τραπεζικά υπόλοιπα στις 31 Δεκεμβρίου 2025, τα υπόλοιπα με συγκεκριμένη τράπεζα με πιστωτική φερεγγυότητα **Aa2** από τον οίκο αξιολόγησης Moody's, ήταν πέραν του 25% του ολικού ενεργητικού του Συγκροτήματος. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 δεν υπήρχαν υπόλοιπα με τράπεζες πέραν του 25% 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 2025	403.198.860	-	-	403.198.860
31 Δεκεμβρίου 2024	2.236.151	-	-	2.236.151

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς των μετρητών σε τράπεζες και τραπεζικών καταθέσεων του Συγκροτήματος:

	€
1 Ιανουαρίου 2024	(6)
Μεταβολή (Σημ. 9)	-
31 Δεκεμβρίου 2024 / 1 Ιανουαρίου 2025	(6)
Μεταβολή (Σημ. 9)	(1.132)
31 Δεκεμβρίου 2025	(1.138)

Η μεταβολή της αναμενόμενης πιστωτικής ζημιάς για το έτος οφείλεται κυρίως στην αύξηση των μετρητών στην τράπεζα και τραπεζικών καταθέσεων σε σχέση με τα υπόλοιπα την 1/1/2025. Δεν υπάρχει οποιαδήποτε άλλη σημαντική αλλαγή στη ζημιά από αθέτηση υποχρέωσης (LGD) και στην πιθανότητα αθέτησης υποχρέωσης (PD) από την 1/1/2025.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

27. Μετοχικό κεφάλαιο

	2025		2024	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές των €0,70 (2024: €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 (2024: €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 24 Ιουνίου 2025, 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. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία απέκτησε 467.920 ίδιες μετοχές με συνολικό κόστος €763.602. Η διάρκεια κατοχής των μετοχών αυτών δε δύναται να υπερβεί τα δύο χρόνια. Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Την 1 Ιανουαρίου				
Πίστωση στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων (Σημ. 14)	322.642	73.336	75.175	-
Χρέωση στα άλλα συνολικά έσοδα	150.360	254.667	27.756	75.175
Στις 31 Δεκεμβρίου	(21.654)	(5.361)	-	-
	451.348	322.642	102.931	75.175

Η αναβαλλόμενη φορολογία σχετίζεται με τα πιο κάτω:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση σε εύλογη αξία	2.078.185	1.555.957	202.510	151.245
Επανεκτίμηση εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	(79.400)	(60.281)	-	-
Επιταχυνόμενες κεφαλαιουχικές εκπτώσεις	(1.548.614)	(1.173.200)	(99.579)	(76.070)
Επανεκτίμηση αποθεμάτων ακινήτων σε καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία	1.177	166	-	-
Σύνολο στις 31 Δεκεμβρίου	451.348	322.642	102.931	75.175

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.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

28. Αναβαλλόμενη φορολογία (συνέχεια)

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αξιολόγηση της ανακτησιμότητας της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 έλαβε υπόψη την πραγματική απόδοση της Εταιρείας και του Συγκροτήματος καθώς και τις αναλυτικές οικονομικές προβλέψεις μέχρι το τέλος του 2026, οι οποίες επίσης χρησιμοποιήθηκαν για να αναπτύξει τις παραδοχές για τα επόμενα έτη μέχρι το 2035 (2024: μέχρι το 2034). 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 €451.348 (2024: €322.642) για το Συγκρότημα και €102.931 (2024: €75.175) για την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 αναμένεται να είναι ανακτήσιμη. Για τον υπολογισμό της αναβαλλόμενης φορολογικής απαίτησης χρησιμοποιήθηκε ο φορολογικός συντελεστής που θα ισχύει από 1 Ιανουαρίου 2026, ήτοι 15%.

29. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Άλλοι πιστωτές και οφειλόμενα έξοδα	1.545.949	2.047.035	418.711	1.379.950
	1.545.949	2.047.035	418.711	1.379.950

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 (υποχρεώσεις) / απαιτήσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Εταιρικός φόρος	(507.726)	3.212	(459.270)	-
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	43	4	-	-
	(507.683)	3.216	(459.270)	-

31. Μισθώσεις

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Υποχρεώσεις μίσθωσης

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

Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	-
Προσθήκες	59.687
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.13)	2.249
Αποπληρωμές	(11.200)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	50.736
Προσθήκες	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ. 13)	2.661
Αποπληρωμές	(16.800)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	36.597

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

31. Μισθώσεις (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ (συνέχεια)

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εντός ενός έτους	16.333	16.333
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	20.264	34.403
Σύνολο	36.597	50.736

Με βάση το ΔΠΧΑ 16, το Συγκρότημα αναγνωρίζει δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεις μίσθωσης ύψους €36.597 στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €50.736). Τα δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων αφορούν ακίνητο για επένδυση και με βάση το ΔΠΧΑ 16 αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία του στα ακίνητα για επένδυση (Σημ. 18).

Το πιο πάνω αφορά σύμβαση μίσθωσης για καταβολή ενοικίων από την εξαρτημένη εταιρεία Aniben Enterprises Ltd για μίσθωση χώρου στάθμευσης ο οποίος ενοικιάζεται σε τρίτους.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ

Δικαιώματα χρήσης περιουσιακών στοιχείων

	Γη και κτίρια (Μίσθωση 1) €	Γη και κτίρια (Μίσθωση 2) €	Σύνολο €
Κόστος			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	385.968	-	385.968
Προσθήκες	-	-	-
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	385.968	-	385.968
Προσθήκες	-	711.613	711.613
Τερματισμός μίσθωσης	(385.968)	-	(385.968)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	-	711.613	711.613
Συσσωρευμένες αποσβέσεις			
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	304.711	-	304.711
Αποσβέσεις	60.942	-	60.942
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	365.653	-	365.653
Αποσβέσεις	20.315	47.441	67.756
Τερματισμός μίσθωσης	(385.968)	-	(385.968)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	-	47.441	47.441
Αναπόσβεστη αξία			
31 Δεκεμβρίου 2025	-	664.172	664.172
31 Δεκεμβρίου 2024	20.315	-	20.315

Η Εταιρεία διατηρούσε σύμβαση μίσθωσης (Μίσθωση 1) για την καταβολή ενοικίων προς τη συνδεδεμένη εταιρεία Demetra Tower Ltd, η οποία αφορούσε τη μίσθωση των γραφείων της και έληξε στις 30 Απριλίου 2025. Το 2025 συνήφθη νέα πενταετής συμφωνία (Μίσθωση 2), με διάρκεια έως τις 30 Απριλίου 2030, με δυνατότητα ανανέωσης για επιπλέον πέντε έτη, κατόπιν κοινής συμφωνίας των δύο μερών.

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

31. Μισθώσεις (συνέχεια)

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΜΙΣΘΩΤΗΣ (συνέχεια)

Υποχρεώσεις μίσθωσης

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

	Μίσθωση 1	Μίσθωση 2	Σύνολο
	€	€	€
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	70.184	-	70.184
Προσθήκες	-	-	-
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ.13)	1.360	-	1.360
Αποπληρωμές	(71.544)	-	(71.544)
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	-	-	-
Προσθήκες	-	711.613	711.613
Χρηματοοικονομικό κόστος (Σημ. 13)	-	19.722	19.722
Αποπληρωμές	-	(76.680)	(76.680)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2025	-	654.655	654.655

Οι υποχρεώσεις μίσθωσης αναλύονται ως ακολούθως:

	2025	2024
	€	€
Εντός ενός έτους	76.987	-
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	297.127	-
Πέραν των πέντε ετών	280.541	-
Σύνολο	654.655	-

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

	2025	2024
	€	€
Αποσβέσεις δικαιωμάτων χρήσης περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 11)	67.756	60.942
Χρηματοοικονομικό κόστος υποχρεώσεων μίσθωσης (Σημ. 13)	19.722	1.360
Έξοδα σχετιζόμενα με βραχυχρόνιες μισθώσεις (συμπεριλαμβάνονται στα λειτουργικά έξοδα - Σημ.11)	1.259	2.518
Συνολικό ποσό που αναγνωρίστηκε στην ξεχωριστή κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων	88.737	64.820

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	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Εντός ενός έτους	2.905.586	1.192.698	51.574	49.812
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	3.264.025	2.580.936	-	-
Πέραν των πέντε ετών	5.271.132	5.642.039	-	-
	11.440.743	9.415.673	51.574	49.812

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

Demetra Holdings Plc

Σημειώσεις στις Οικονομικές Καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

31. Μισθώσεις (συνέχεια)

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ - ΩΣ ΕΚΜΙΣΘΩΤΕΣ (συνέχεια)

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

	2025 €	2024 €
Μακροπρόθεσμα δάνεια	9.382.092	8.006.753
Τραπεζικά παρατραβήγματα (Σημ. 26)	-	-
Σύνολο	9.382.092	8.006.753

Η κίνηση των μακροπρόθεσμων δανείων έχει ως ακολούθως:

	2025 €	2024 €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	8.006.753	5.634.089
Προσθήκες	30.000.000	5.000.000
Έξοδα δανείου που κεφαλαιοποιήθηκαν	(60.419)	(15.664)
Τόκοι χρήσεως	826.763	396.723
Αποπληρωμές κατά τη διάρκεια της χρήσεως	(29.391.005)	(3.008.395)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου	9.382.092	8.006.753

Τα δάνεια στις 31 Δεκεμβρίου είναι αποπληρωτέα ως ακολούθως:

	2025 €	2024 €
Εντός ενός έτους	838.950	95.053
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	3.752.070	7.911.700
Πέραν των πέντε ετών	4.791.072	-
Σύνολο	9.382.092	8.006.753

Κατά τη διάρκεια του 2025, η Εταιρεία προχώρησε στη σύναψη δύο νέων συμφωνιών χρηματοδότησης για τα ποσά των €20.000.000 και €10.000.000, με σκοπό την αγορά στοιχείων πάγιου ενεργητικού. Για την εξασφάλιση των πιο πάνω δανείων, προστέθηκαν υποθήκες σε εγγεγραμμένες ιδιοκτησίες ύψους €7.400.000, εταιρικές εγγυήσεις ύψους €30.000.000 και εκχώρηση προς όφελος της τράπεζας εισπρακτέων του Συγκροτήματος σε σχέση με το πιο πάνω ενεχυριασμένο ακίνητο.

32. Μακροπρόθεσμα δάνεια και τραπεζικά παρατραβήγματα (συνέχεια)

Τα μακροπρόθεσμα δάνεια του Συγκροτήματος αποτελούνται από:

- Συμφωνία χρηματοδότησης που συνήφθη το 2021 και αφορά δάνειο ύψους €3.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 3,3% ετησίως (το περιθώριο μειώθηκε από 3,3% σε 2,6% στις 9 Νοεμβρίου 2023 και σε 1,9% από 4 Απριλίου 2025) και είναι αποπληρωτέο σε 5 έτη από την ημερομηνία εκταμίευσης, με τριμηνιαία καταβολή των τόκων, αρχής γενόμενης την 19^η Δεκεμβρίου 2021. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα στις 29 Ιουλίου 2025.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που συνήφθη το 2024 και αφορά δάνειο ύψους €5.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και είναι αποπληρωτέο σε διάρκεια 5 ετών από την ημερομηνία εκταμίευσης, με τριμηνιαία καταβολή κεφαλαίου και τόκων, αρχής γενόμενης την 29^η Ιουλίου 2024, και τελικού ποσού €4.762.500 στις 29 Απριλίου 2029. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα στις 29 Ιουλίου 2025.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που συνήφθη το 2025 και αφορά δάνειο ύψους €10.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και είναι αποπληρωτέο μέχρι 21 Μαρτίου 2035, με τριμηνιαία καταβολή κεφαλαίου και τόκων, αρχής γενόμενης την 21^η Απριλίου 2025. Το δάνειο αποπληρώθηκε πρόωρα στις 18 Φεβρουαρίου 2026.
- Συμφωνία χρηματοδότησης που συνήφθη το 2025 και αφορά δάνειο ύψους €20.000.000. Το δάνειο φέρει κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor 3 μηνών προσαυξημένο κατά 1,9% ετησίως και αποπληρώθηκε στις 21 Ιουνίου 2025, ως προνοούσε η συμφωνία.

Τραπεζικό παρατράβηγμα: Συμφωνία που συνήφθη το 2021 και αφορά την παραχώρηση 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. Στις 25 Σεπτεμβρίου 2023, το περιθώριο μειώθηκε από 3,2% σε 2,3%.

Κατά τη διάρκεια του έτους, ο συνολικός τόκος (συμπεριλαμβανομένων των αρχικών εξόδων που διαγράφηκαν κατά τη διάρκεια της χρήσης) που χρεώθηκε, σχετικά με τα δάνεια, μέσω της κατάστασης λογαριασμού αποτελεσμάτων, ανήλθε σε €826.763 (2024: €396.723). Οι εξασφαλίσεις των τραπεζικών δανείων στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 παρουσιάζονται πιο κάτω:

- Υποθήκες σε γη και κτίρια και σε ακίνητα για επένδυση του Συγκροτήματος ύψους €20.180.000 (2024: €12.780.000).
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €31.000.000 (2024: €21.000.000).
- Ενεχυρίαση μετοχικού κεφαλαίου εξαρτημένων εταιρειών του Συγκροτήματος στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η ενεχυρίαση δεν ισχύει στις 31 Δεκεμβρίου 2025 καθότι αφορούσε δάνεια που αποπληρώθηκαν μέσα στο 2025.
- Ενεχυρίαση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων σε εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων με αξία €23.914.042 στις 31 Δεκεμβρίου 2024. Η ενεχυρίαση δεν ισχύει στις 31 Δεκεμβρίου 2025 καθότι αφορούσε δάνεια που αποπληρώθηκαν μέσα στο 2025.
- Ασφάλεια Πυρός και λοιπών κινδύνων επί των ενεχυριασμένων ακινήτων, με ρήτρα προς όφελος των τραπεζών.
- Εκχώρηση προς όφελος των τραπεζών των εισπρακτέων του Συγκροτήματος που σχετίζονται με τα ενεχυριασμένα ακίνητα.

Οι πιο πάνω συμφωνίες δανείων εμπεριέχουν συγκεκριμένους όρους και προϋποθέσεις (covenants), οι οποίοι πληρούνται στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.

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**

	2025	2024
	€	€
Αμοιβή μελών του Διοικητικού Συμβουλίου	160.000	98.966

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)**(i) Αμοιβές μελών Διοικητικού Συμβουλίου (συνέχεια)****Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικών Συμβούλων
ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2025	2024
	€	€
Μισθός και ωφελήματα	287.100	139.180
Φιλοδώρημα	-	260.000
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	28.367	14.938
	315.467	414.118

Οι αμοιβές των μη εκτελεστικών Διοικητικών Συμβούλων κατά το 2025 διαμορφώθηκαν ως εξής: Γεώργιος Κουρρής: συνολική ετήσια αμοιβή €μηδέν (2024: €56.000), Δρ. Νέαρχος Ιωάννου: συνολική ετήσια αμοιβή €35.000 (2024: €24.962), Βαρνάβας Ειρήναρχος: συνολική ετήσια αμοιβή €25.000 (2024: €7.250), Δημήτριος Φιλιππίδης: συνολική ετήσια αμοιβή €25.000 (2024: €6.200), Μαρκ Κληρίδης: συνολική ετήσια αμοιβή €35.000 (2024: €2.405), Σταύρος Καττάμης: συνολική ετήσια αμοιβή €40.000 (2024: €2.149).

Ο Δρ. Κλεάνθης (Αθως) Χανδριώτης, ως Πρώτος Εκτελεστικός Διευθυντής, είχε για το 2025 μεικτές μισθολογικές απολαβές, συμπεριλαμβανομένων ωφελημάτων σε είδος, ύψους €287.100 (2024: €139.180), φιλοδώρημα ύψους €μηδέν (2024: €260.000) και άλλες εισφορές εργοδότη ύψους €28.367 (2024: €14.938).

Πέραν των πιο πάνω ποσών, κατά τη διάρκεια του 2025, πληρώθηκε ποσό ύψους €6.890 (2024: €4.870) για άλλα έξοδα και ωφελήματα μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.

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

	2025	2024
	€	€
Μισθοί	86.320	85.254
Συνεισφορά στο ταμείο προνοίας	8.632	8.525
Άλλες συνεισφορές εργοδότη	12.735	11.645
	107.687	105.424

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

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)**(iii) Εισπρακτέα από άμεσα και έμμεσα εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες μετά την αφαίρεση προβλέψεων****Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ**

	2025	2024
	€	€
Εισπρακτέα από εξαρτημένες εταιρείες εντός ενός έτους (Σημ. 24)	27.300.734	28.833.264
Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες πέραν του ενός έτους (Σημ. 24)	7.900.010	7.653.761
	35.200.744	36.487.025

Κατά τη διάρκεια της χρήσης χρεώθηκαν οι πιο κάτω τόκοι:

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025	2024
	€	€
Τόκοι που χρεώθηκαν σε εξαρτημένες εταιρείες	714.847	1.149.960
Τόκοι που χρεώθηκαν σε συνδεδεμένες εταιρείες	218.325	215.147
	933.172	1.365.107

(iv) Εισπρακτέα από συνδεδεμένες εταιρείες**ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ**

	2025	2024
	€	€
Εισπρακτέα ποσά πέραν του ενός έτους (Σημ. 23)	7.900.010	7.653.761

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το έτος, αναγνωρίστηκε αντιστροφή πρόβλεψης για ζημιά στα εισπρακτέα από τη συνδεδεμένη εταιρεία Verendrya Ventures Limited ύψους €11.073 (2024: πρόβλεψη €1.629.581). Το συνολικό ποσό της πρόβλεψης ανέρχεται σε €5.083.464 (31 Δεκεμβρίου 2024: €5.094.537).

Κατά το 2024 διανεμήθηκε μέρισμα από τη συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €132.000.

(v) Συμβάσεις με συμβούλους και συνδεδεμένα πρόσωπα

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

Επιπρόσθετα, στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία κατείχε 7.615.937 (2024: 7.615.937) μετοχές στη Logicom Public Ltd (ποσοστό συμμετοχής 10,28%, 2024:10,28%) με εύλογη αξία €26.046.505 (2024: €23.914.042). 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 2025, η Εταιρεία αγόρασε από τη Logicom Public Ltd και εταιρείες του συγκροτήματος της Logicom Public Ltd εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία και υπηρεσίες ύψους €30.748 (2024: €43.201).

Η Logicom Public Ltd συμμετέχει, μέσω της εξαρτημένης της εταιρείας Logicom Services Ltd, στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 με ποσοστό 38,50% (2024: 29,92%).

33. Συναλλαγές με συνδεδεμένα πρόσωπα (συνέχεια)

(vi) Συναλλαγές με εξαρτημένες εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Κατά τη διάρκεια του έτους, η Εταιρεία κατέβαλε ενοίκια ύψους €74.968 (2024: €70.624) στην εξαρτημένη εταιρεία Demetra Tower Ltd.

Τα άλλα έσοδα από εξαρτημένες εταιρείες ύψους €12.329 για το 2024 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.

34. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν νομικές αγωγές εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος που να χρήζουν αναφοράς καθώς το Διοικητικό Συμβούλιο θεωρεί απομακρυσμένη την πιθανότητα να προκύψει οποιαδήποτε οικονομική ζημιά από την τελική έκβαση των νομικών αγωγών που εκκρεμούν εναντίον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Τον Μάρτιο του 2020, η Εταιρεία πληροφορήθηκε για αξίωση που αμφισβητεί την κυριότητα τεμαχίου γης που βρίσκεται στο Βουκουρέστι της Ρουμανίας, ιδιοκτησίας της εξαρτημένης εταιρείας Demetra Investments Public SRL (η «Αξίωση» και το «Τεμάχιο» αντίστοιχα). Η Αξίωση 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 €3.267.680 (2024: €3.168.880) και περιλαμβάνεται στα αποθέματα (Σημ. 21).

Στις 31 Δεκεμβρίου 2024, υπήρχε εγγύηση από την Εταιρεία για το ποσό των €4.568.995) 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. Τα δάνεια αποπληρώθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και η εγγύηση που είχε παρασχεθεί από την Εταιρεία ακυρώθηκε άμεσα.

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	
	2025	2024
	€	€
Εντός ενός έτους	-	326.829
Μεταξύ δύο και πέντε ετών	-	-
	-	326.829

Ανειλημμένες υποχρεώσεις ύψους €201.729 στις 31 Δεκεμβρίου 2024 αφορούσαν υποχρεώσεις του Συγκροτήματος σε σχέση με συμβόλαιο που σύναψε η εξαρτημένη εταιρεία Demetra Realty Developments SRL με αρχιτεκτονικό γραφείο.

Ανειλημμένες υποχρεώσεις ύψους €125.100 στις 31 Δεκεμβρίου 2024 αφορούσαν ανειλημμένες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος για αγορά συντελεστή δόμησης και για επιδιόρθωση / ανακαίνιση ακινήτων για επένδυση των θυγατρικών εταιρειών Aniben Enterprises Ltd και Demetra Real Estate Investments Ltd.

36. Λειτουργικό Περιβάλλον της Εταιρείας και του Συγκροτήματος

Πριν από την ένοπλη σύγκρουση στη Μέση Ανατολή, η Κύπρος αποτελούσε μία από τις πιο εντυπωσιακές οικονομικές ιστορίες στη ζώνη του ευρώ. Το ΑΕΠ αυξήθηκε κατά 3,9% το 2024 και εκτιμάται ότι αυξήθηκε κατά 3,8% το 2025, υπερδιπλάσιο του μέσου όρου της ευρωζώνης, υποστηριζόμενο από τις υπηρεσίες τεχνολογίας, την αγορά ακινήτων και τις επαγγελματικές υπηρεσίες, καθώς και από τον τουρισμό, ο οποίος κατέγραψε ιστορικό ρεκόρ 4,53 εκατομμυρίων επισκεπτών το 2025, αυξημένος κατά 12,2% σε ετήσια βάση. Επιπλέον, η δημοσιονομική θέση της κυβέρνησης είναι ισχυρή: πλεόνασμα 4,1% του ΑΕΠ το 2024 και 2,6% το 2025, με το ακαθάριστο δημόσιο χρέος να μειώνεται από 71,1% του ΑΕΠ το 2023 σε 55,5% το 2025 και να προβλέπεται ότι θα υποχωρήσει στο 51,0% έως το τέλος του 2026 σύμφωνα με τις προβλέψεις της Ευρωπαϊκής Επιτροπής του Νοεμβρίου του 2025. Το ποσοστό ανεργίας έφθασε στο 4,2% τον Φεβρουάριο του 2026, ενώ οι πιστοληπτικές αξιολογήσεις BBB+ (S&P), A3 (Moody's) και A- (Fitch) κατέταξαν την Κύπρο σταθερά στην επενδυτική βαθμίδα.

Ωστόσο, η σύγκρουση στο Ιράν αναπόφευκτα θα επηρεάσει την οικονομική πορεία της χώρας. Τα ημερήσια ποσοστά ακυρώσεων για βραχυχρόνιες κρατήσεις αυξήθηκαν από περίπου 15% πριν από τη σύγκρουση έως και 100% τις ημέρες αμέσως μετά την έναρξη του πολέμου, ενώ το Υπουργείο Εξωτερικών των ΗΠΑ αναβάθμισε την ταξιδιωτική οδηγία για την Κύπρο στο Επίπεδο 3. Ο ναυτιλιακός τομέας αντιμετωπίζει πιέσεις από το αυξημένο κόστος διέλευσης, ενώ ο τουρισμός είναι πιθανό να επηρεαστεί δυσανάλογα, καθώς το Ισραήλ, η δεύτερη μεγαλύτερη χώρα προέλευσης με 13% των αφίξεων του 2025, εμπλέκεται άμεσα στη σύγκρουση. Ωστόσο, είναι πιθανό οι απώλειες αυτές να συγκεντρωθούν κυρίως στους μήνες Μάρτιο και Απρίλιο, με την αιχμή της θερινής τουριστικής δραστηριότητας να επηρεάζεται λιγότερο.

Υπό την προϋπόθεση ότι η σύγκρουση υποχωρεί έως τον Απρίλιο του 2026, το Κέντρο Οικονομικών Ερευνών του Πανεπιστημίου Κύπρου, σε μελέτη του (Απρίλιος 2026) προβλέπει επιβράδυνση της αύξησης του ΑΕΠ για το 2026, στο 2,7%, δηλαδή, καθοδική αναθεώρηση κατά 0,7 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με το προπολεμικό βασικό σενάριο, με τον πληθωρισμό να επιταχύνεται σε μέσο όρο 2,8%. Παρομοίως, η ανάπτυξη το 2027 αναμένεται να παραμείνει σε γενικές γραμμές αμετάβλητη σε σχέση με το 2026, στο 2,8%. Ακόμη και υπό πίεση, η Κύπρος προβλέπεται να αναπτύσσεται με ρυθμό σχεδόν υπερτριπλάσιο του μέσου όρου της ευρωζώνης.

Παρά τις θετικές προοπτικές της κυπριακής οικονομίας, το Συγκρότημα παραμένει εκτεθειμένο σε εξωτερικούς παράγοντες που ενδέχεται να επηρεάσουν τομείς στους οποίους δραστηριοποιείται, όπως τα ακίνητα, ο τουρισμός και οι χρηματαγορές.

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

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν έχουν άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία, ούτε και στις χώρες της Μέσης Ανατολής που εμπλέκονται στις πολεμικές συρράξεις, ενώ η έμμεση έκθεση στις οικονομίες αυτές είναι περιορισμένη. Ως εκ τούτου, δεν αναμένεται σημαντική άμεση επίπτωση. Ωστόσο, οι στρατιωτικές διενέξεις αναμένεται να συνεχίσουν να επηρεάζουν το τουριστικό ρεύμα από τη Ρωσία και την Ουκρανία, ενώ έχει ήδη επηρεαστεί το τουριστικό ρεύμα από χώρες της Μέσης Ανατολής. Περαιτέρω, οι αυξανόμενες τιμές ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η μεταβλητότητα στις χρηματιστηριακές αγορές, η αύξηση των επιτοκίων, οι διαταραχές στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι επιπτώσεις αυτές θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια των διενέξεων, οι οποίες παραμένουν αβέβαιες.

Οι επιπτώσεις των στρατιωτικών διενέξεων έχουν ληφθεί υπόψη στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Η Διεύθυνση της Εταιρείας / του Συγκροτήματος έχει αξιολογήσει:

- (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.

Τέλος, η αναταραχή στο παγκόσμιο εμπόριο, λόγω της εφαρμογής της πολιτικής των ΗΠΑ για σημαντική αύξηση των εισαγωγικών δασμών προς τους εμπορικούς τους εταίρους, έχει δημιουργήσει αυξημένα επίπεδα μεταβλητότητας και αβεβαιότητας στις αγορές κεφαλαίου, με απρόβλεπτες συνέπειες. Στο παρόν στάδιο, οι κίνδυνοι που απορρέουν από τις εν λόγω εξελίξεις δεν μπορούν να εκτιμηθούν με ακρίβεια.

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 αναμένεται ουσιώδης επίδραση στην κερδοφορία τους. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα αξιολογήσει την ανάγκη λήψης πρόσθετων μέτρων σε περίπτωση παρατεταμένης κρίσης.

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 2025 ανήλθε σε €20.448 (2024: €20.195). Οι άλλες εταιρείες του Συγκροτήματος δεν εργοδοτούν υπαλλήλους.

38. Μέρισμα

Κατά την ημερομηνία της παρούσας, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν έχει λάβει οποιαδήποτε απόφαση αναφορικά με την καταβολή ή μη καταβολή μερίσματος προς τους μετόχους (2024: €μηδέν).

39. Γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

Μετά την 31η Δεκεμβρίου 2025 και μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, προέκυψαν σημαντικές γεωπολιτικές εξελίξεις, κυρίως λόγω της σύγκρουσης στο Ιράν και την ευρύτερη περιοχή της Μέσης Ανατολής, οι οποίες έχουν αυξήσει την αβεβαιότητα στο διεθνές οικονομικό περιβάλλον και έχουν επηρεάσει τις ενεργειακές αγορές, τον πληθωρισμό και την οικονομική δραστηριότητα.

Οι εξελίξεις αυτές έχουν ήδη επηρεάσει ορισμένους τομείς της κυπριακής οικονομίας, κυρίως τον τουρισμό, ενώ ενδέχεται να έχουν έμμεσες επιπτώσεις στις δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Τα γεγονότα αυτά θεωρούνται μη διορθωτικά και δεν έχουν επιφέρει προσαρμογές στις οικονομικές καταστάσεις για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Ωστόσο, λόγω της αβεβαιότητας, η Διεύθυνση παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις και θα αξιολογήσει τυχόν επιπτώσεις σε μεταγενέστερες περιόδους.

Τον Ιανουάριο του 2026, το Συγκρότημα, μέσω της θυγατρικής του εταιρείας Demetra Real Estate Investments Ltd, απέκτησε το 68,2% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της εταιρείας AGI-CYPRE PROPERTY 45 LIMITED προς €5.390.000. Το υπόλοιπο 31,8% αποκτήθηκε από την εταιρεία Najada Holdings Ltd, η οποία είναι 100% θυγατρική της Logicom Public Ltd. Η AGI-CYPRE PROPERTY 45 LIMITED δραστηριοποιείται στον τομέα των ακινήτων και είναι ιδιοκτήτρια τεμαχίου γης στη Λευκωσία.

Η απόκτηση της εταιρείας AGI-CYPRE PROPERTY 45 LIMITED είχε ως αποτέλεσμα την αναγνώριση αρνητικής υπεραξίας που πιστώθηκε στα αποτελέσματα του 2026 ως ακολούθως:

	€
Τιμή κτήσης	5.390.000
Αποκτηθέντα καθαρά περιουσιακά στοιχεία σε εύλογη αξία	(11.437.053)
Αρνητική υπεραξία που αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του 2026	(6.047.053)

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 2025

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 αντιστοιχούν στην επένδυση €'000
1. Τραπεζικές καταθέσεις και μετρητά	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	Δ/Ε	403.198.860	403.198.860	403.198.860	77,37	6.661.953			
2. Επενδύσεις στον τομέα Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ακινήτων -Στην Κύπρο -Στη Ρουμανία -Στη Βουλγαρία	Ανάπτυξη και Διαχείριση Ακινήτων	Δ/Ε Δ/Ε Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις Άλλες επενδύσεις Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε Δ/Ε Δ/Ε	82.234.195 31.091.079 7.048.029	60.852.597 10.029.340 2.212.790	73.094.727	14,03	2.783.601			
3. Logicom Public Ltd (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Κύρια Αγορά	Μετοχές	7.615.937	7.399.002	26.046.505	26.046.505	5,00	761.594	10,28	51.894	38.069
4. Επενδύσεις σε άλλα έργα	Άλλα έργα	Δ/Ε	Άλλες επενδύσεις	Δ/Ε	9.256.610	7.900.010	7.900.010	1,52	218.325			
5. Lordos Hotels (Holdings) Public Ltd (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	5.604.748	3.257.256	7.846.647	7.846.647	1,51	224.190	16,01	4.070	14.126
6. NETInfo Plc (Σημ. 1)	Τεχνολογία	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	734.895	661.720	676.103	676.103	0,13		5,73	765	299
7. Ermes Department Stores Plc (Σημ. 1)	Καταναλωτικά προϊόντα	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	2.000.000	1.214.842	40.000	40.000	0,01		1,15	(3.068)	(138)
8. Bank of Cyprus Holdings Plc	Χρηματοοικονομικά	Κύρια Αγορά	Μετοχές	1.959	1.108.142	15.398	15.398	0,00	1.332	0,00	483.116	12
9. CLR Investment Fund Public Ltd (Σημ. 1)	Χρηματοοικονομικά	Εναλλακτική Αγορά	Μετοχές	232.165	11.643	1.045	1.045	0,00		0,08	1.838	4
ΟΛΙΚΟ					546.481.378	518.819.295	518.819.295	99,55				

Σύνολο ολικού ενεργητικού: €521.144.752

Καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή στις 31 Δεκεμβρίου 2025: €2.5543 (Σημ. 2)

Η πλήρως καταμετρημένη εσωτερική αξία δεν εφαρμόζεται.

Η λογιστική αξία των εισηγμένων επενδύσεων υπολογίστηκε με βάση την τιμή πλειοδοτήσης (bid price) στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Σημ. 1: Τα καθαρά κέρδη / (οι καθαρές ζημιές) του εκδότη και τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία / (υποχρεώσεις) του εκδότη που αντιστοιχούν στην επένδυση αφορούν το 2024 καθώς δεν υπήρχαν ελεγμένες οικονομικές καταστάσεις του εκδότη για το έτος 2025.

Σημ. 2: Η καθαρή εσωτερική αξία ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας το σύνολο των καθαρών περιουσιακών στοιχείων (31 Δεκεμβρίου 2025: €509.672.431) με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών μετά την αφαίρεση των ιδίων μετοχών που έχουν επαναγοραστεί (199.532.080 μετοχές).