



ΦΙΛΟΚΤΗΜΑΤΙΚΗ ΔΗΜΟΣΙΑ ΛΤΔ

ΕΤΗΣΙΑ ΕΚΘΕΣΗ

2025

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

Περιεχόμενα	Σελίδα
1. ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ	1
2. ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ	2
3. ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ	3 – 6
4. ΔΗΛΩΣΗ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ, ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΔΙΕΥΘΥΝΤΗ ΚΑΙ ΤΗΣ ΥΠΕΥΘΥΝΗΣ ΛΟΓΙΣΤΗΡΙΟΥ	7
5. ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	8 – 16
6. ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ	17 – 24
7. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ	25
8. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΛΟΓΙΑΡΙΑΣΜΟΥ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΣΥΝΟΛΙΚΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	26
9. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	27
10. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	28
11. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ	29
12. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΜΕΤΑΒΟΛΩΝ ΙΔΙΩΝ ΚΕΦΑΛΑΙΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	30
13. ΕΝΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ	31
14. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΑΜΕΙΑΚΩΝ ΡΟΩΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ	32
15. ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	33 – 95

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΚΑΙ ΑΛΛΟΙ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΟΙ ΣΥΜΒΟΥΛΟΙ

Διοικητικό Συμβούλιο

Σύμβουλοι

Δημήτριος Ραγιάς	Μη Εκτελεστικός Πρόεδρος
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Εκτελεστικός Σύμβουλος
Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητη)
Νικόλαος Βεζυράκης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος
Κώστας Κωνσταντίνου	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (ανεξάρτητος)
Γεώργιος Παρπαΐρης	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (αποχώρησε στις 29 Ιανουαρίου 2026)
Λεωνίδα Χαμόδρακας	Μη Εκτελεστικός Σύμβουλος (διορίστηκε στις 29 Ιανουαρίου 2026)

Γραμματέας

M.P.K. Services Limited

Γενικός Διευθυντής

Μακάριος Χαραλαμπίδης

Εγγεγραμμένο Γραφείο

25^{ης} Μαρτίου 20, Γραφείο 101
2408 Έγκωμη
Λευκωσία

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

Deloitte Limited
Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
Λεωφ. Σπύρου Κυπριανού 24
1075 Λευκωσία
Κύπρος

Νομικοί Σύμβουλοι

A. Τριανταφυλλίδης & Υιοί Δ.Ε.Π.Ε.
Λεωφ. Αρχ. Μακαρίου III 2-4
5^{ος} και 9^{ος} Όροφος
1505 Λευκωσία

Τραπεζίτες

Alpha Bank Cyprus Ltd
Eurobank Ltd

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΙΔΟΠΟΙΗΣΗ ΕΤΗΣΙΑΣ ΓΕΝΙΚΗΣ ΣΥΝΕΛΕΥΣΗΣ

Δίδεται ειδοποίηση ότι η Ετήσια Γενική Συνέλευση της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ θα γίνει στα Γραφεία της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, 25ης Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, στις 11 Ιουνίου 2026, στις 4:30 μ.μ.

Ημερήσια Διάταξη

1. Εξέταση της Έκθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Οικονομικών Καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.
2. Εκλογή των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
3. Καθορισμός της αμοιβής των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου.
4. Διορισμός ελεγκτών.
5. Καθορισμός της αμοιβής ελεγκτών.
6. Έγκριση Έκθεσης Αποδοχών 2025.

Κάθε μέλος που δικαιούται να παρευρίσκεται και να ψηφίζει στη Συνέλευση, δικαιούται να διορίσει αντιπρόσωπο για να παρευρεθεί και να ψηφίζει εκ μέρους του. Δεν είναι απαραίτητο ο αντιπρόσωπος να είναι μέτοχος της Εταιρείας. Το πληρεξούσιο έγγραφο διορισμού αντιπροσώπου πρέπει να κατατεθεί στο Εγγεγραμμένο Γραφείο της Εταιρείας, 25^{ης} Μαρτίου Αρ. 20, 2408 Έγκωμη, Λευκωσία, τουλάχιστον 48 ώρες πριν από την καθορισμένη για τη Συνέλευση ώρα.



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2026

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Οι συνεχιζόμενες γεωπολιτικές εντάσεις στην ευρύτερη περιοχή, συμπεριλαμβανομένης της παρατεταμένης ρωσικής εισβολής στην Ουκρανία, και κυρώσεων της Δύσης κατά της Ρωσίας, των εξελίξεων στη Μέση Ανατολή και της πρόσφατης κλιμάκωσης στο Ιράν, καθώς επίσης και η οικονομική πολιτική του Αμερικανού Προέδρου Ντόναλντ Τραμπ με την επιβολή των εμπορικών δασμών, σε συνδυασμό με τον ενδεχόμενο κίνδυνο επαναφοράς και διατήρησης ενός περιβάλλοντος αυξημένων επιτοκίων και πληθωριστικών πιέσεων, εξακολουθούν να διαμορφώνουν συνθήκες αυξημένης αβεβαιότητας στη διεθνή οικονομία. Οι παράγοντες αυτοί επηρεάζουν άμεσα και την κυπριακή οικονομία, ιδίως στους τομείς του τουρισμού, της ενέργειας, των κατασκευών και της αγοράς ακινήτων, επηρεάζοντας κατ' επέκταση την αγοραστική δύναμη των νοικοκυριών και τη λειτουργική δραστηριότητα των επιχειρήσεων.

Μέσα σε αυτό το περιβάλλον, οι βασικές δραστηριότητες του Συγκροτήματος διαφοροποιήθηκαν κατά το 2025 σε σχέση με το προηγούμενο έτος, καθώς η Εταιρεία επικεντρώνεται πλέον στην επένδυσή της στο κτήμα Λάκκος Μικέλλη και στην επίλυση των σχετικών ζητημάτων του κτήματος. Η δραστηριότητα του Συγκροτήματος που αφορούσε την παροχή τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών δαικόπηκε το 2025. Κατά τη διάρκεια του έτους, δεν σημειώθηκαν άλλες σημαντικές αλλαγές ή νέες επενδυτικές δραστηριότητες, ενώ δεν προέκυψαν έκτακτα ή μη επαναλαμβανόμενα γεγονότα, εξαιρουμένου της πώλησης του τελευταίου αναπτυσσικού ακινήτου της Εταιρείας στην Αλαμινό, καθώς επίσης δεν υπήρξε μεταβολή στο μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας το 2025.

Τα Ελεγμένα Ενοποιημένα Αποτελέσματα 2025 παρουσιάζουν ζημιά €771.709 για το έτος σε σύγκριση με €542.725 το 2024 οι οποίες αντανakλούν τις συνεχιζόμενες προκλήσεις στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων και τη δομή των περιουσιακών στοιχείων του Συγκροτήματος. Η αύξηση της ζημιάς οφείλεται κυρίως στο μερίδιο ζημιάς από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, κυρίως ως αποτέλεσμα της αύξησης της αναβαλλόμενης φορολογίας, η οποία προκύπτει από την αύξηση του εταιρικού φορολογικού συντελεστή από 12,5% σε 15% με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2026.

Ο κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες παρέμεινε σε χαμηλά επίπεδα, επηρεαζόμενος κυρίως από τη μειωμένη δραστηριότητα στον κατασκευαστικό τομέα την ανάπτυξη ακινήτων και τις περιορισμένες νέες συναλλαγές. Ο κύκλος εργασιών από συνεχιζόμενες δραστηριότητες παρουσίασε ελαφριά αύξηση φτάνοντας σε €83.220 σε σύγκριση με €76.952 το 2024.

Η αξία των επενδυτικών ακινήτων δεν παρουσίασε ουσιαστικές μεταβολές σε σχέση με το προηγούμενο έτος, επιβεβαιώνοντας τη σταθερότητα της αγοράς παρά τις προκλήσεις. Η δίκαιη αξία του ακινήτου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €61.300.000 σε σύγκριση με €61.000.000 το 2024. Το ακίνητο Αλαμινού παρουσίασε μείωση στην δίκαιη αξία του από €625.000 το 2024 σε €580.000.

Αντίστοιχα, η καθαρή θέση του Συγκροτήματος παρουσίασε διαφοροποιήσεις, η οποία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε €6.466.679 από €7.238.388 το 2024, η οποία αντιστοιχεί σε εσωτερική αξία €1,35 ανά μετοχή. Η χρηματιστηριακή αξία της μετοχής της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €0,105. Οι τίτλοι της Εταιρείας διαπραγματεύονται στην Εναλλακτική Αγορά του ΧΑΚ με σήμανση (Σ).

Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας από συνεχιζόμενες δραστηριότητες παρουσιάζουν αύξηση και ανέρχονται στις €305 χιλ. από €246 χιλ. το 2024, και οφείλεται κυρίως στη μεταφορά του προσωπικού της θυγατρικής εταιρείας στην Εταιρεία μετά την διακοπή των δραστηριοτήτων της θυγατρικής εταιρείας και ως εκ τούτου μέρος των εξόδων προσωπικού δεν χρεώνονται πλέον μεταξύ των εταιρειών αλλά απορροφούνται από την Εταιρεία.

Για την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας, δεδομένων των επικείμενων αφυπηρετήσεων του Γενικού Διευθυντή και της Υπεύθυνης Λογιστηρίου, καθώς και λόγω περιορισμού των δραστηριοτήτων και της ανάγκης μείωσης των διοικητικών εξόδων, η Εταιρεία επεξεργάζεται σχέδιο αναδιοργάνωσης της δομής προσωπικού και της μελλοντικής λειτουργίας της ίδιας και των συνδεδεμένων εταιρειών. Το σχέδιο αυτό αποτελεί συνέχεια της προσπάθειας της Διοίκησης για εξορθολογισμό των λειτουργικών δαπανών και αποτελεσματική διαχείριση των υποχρεώσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Παρά την αύξηση των τραπεζικών υποχρεώσεων, δανείων από την Euroinvestment & Finance Public Ltd και τόκων δανεισμού για κάλυψη λειτουργικών αναγκών της Εταιρείας, τα χρηματοδοτικά έξοδα παρουσιάζουν μείωση στις €259 χιλ. από €277 χιλ. το 2024, κυρίως λόγω μείωσης των χρηματοοικονομικών εξόδων μετά την εξόφληση των οφειλών προς την Themis Portfolio (H3) Management Holdings Ltd σύμφωνα με τη συμφωνία στις 16 Δεκεμβρίου 2024.

Η στρατηγική της Εταιρείας εξακολουθεί να επικεντρώνεται στο κτήμα Λάκκος Μικέλλη, το οποίο αποτελεί το σημαντικότερο περιουσιακό της στοιχείο. Η πρόοδος στην υλοποίηση του διαχωρισμού των οικοπέδων και η επίλυση των εκκρεμοτήτων που το αφορούν αναμένεται να δημιουργήσουν προοπτικές ενίσχυσης της αξίας και αξιοποίησης του έργου προς όφελος των μετόχων.

Η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ κατέχει μερίδιο 20%, αποτελεί τον μεγαλύτερο συνιδιοκτήτη με ποσοστό μεριδίου 45,4% του κτήματος “Λάκκος Μικέλλη” συνολικής έκτασης 220.590 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στη Ειδική Περιοχή ανάπτυξης, στην νότια είσοδο της Λευκωσίας.

Μετά την επίλυση του ιδιοκτησιακού ζητήματος το 2015, οι συνιδιοκτήτες του κτήματος συμφώνησαν στον διαχωρισμό του κτήματος σε 15 οικόπεδα και στην διανομή τους. Η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ έλαβε 5 οικόπεδα συνολικής έκτασης 64.011 τ.μ. και η Εταιρεία έχει οριστεί ως Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας, η οποία κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο. Η εξέλιξη αυτή, μαζί με τα πολεοδομικά κίνητρα και την αναβάθμιση της ζώνης, ενισχύει σημαντικά τη διαχείριση, αξιοποίηση και αξία των οικοπέδων της εταιρείας.

Τον Φεβρουάριο του 2019 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού σε 15 οικόπεδα, σύμφωνα με τη συμφωνία διαμοιρασμού των συνιδιοκτητών. Τον Απρίλιο του 2019, οι συνιδιοκτήτες προσέφυγαν στο Διοικητικό Δικαστήριο, ζητώντας την ακύρωση όρων οι οποίοι αφορούσαν την κατασκευή βασικού δρόμου. Στις 10 Απριλίου 2023, το Δικαστήριο δικαίωσε τους συνιδιοκτήτες, ακυρώνοντας μόνο τους επίμαχους όρους και διατηρώντας την άδεια σε ισχύ. Στις 7 Ιουνίου 2023, η Κυπριακή Δημοκρατία άσκησε έφεση, με τους συνιδιοκτήτες να προχωρούν σε υπεράσπιση της υπόθεσης.

Παρά την εκκρεμή έφεση, η Πολεοδομική Άδεια σε ισχύ, και έτσι στις 4 Σεπτεμβρίου 2023, οι συνιδιοκτήτες υπέβαλαν αίτηση για Άδεια Διαχωρισμού ώστε να προχωρήσουν τα έργα. Η Άδεια εκδόθηκε στις 27 Ιουνίου 2024. Ωστόσο, ο Δήμος Στροβόλου επέβαλε καταχράστηκα εκ νέου τους όρους που είχαν ήδη ακυρωθεί από το Διοικητικό Δικαστήριο σχετικά με την κατασκευή βασικού δρόμου. Ως αποτέλεσμα, οι συνιδιοκτήτες κατέθεσαν νέα προσφυγή στις 9 Σεπτεμβρίου 2024 για την ακύρωσή τους.

Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα μερικής ανάκλησης απαλλοτρίωσης του 2008 προβλέποντας την επιστροφή 6.424 τ.μ. από τα 18.480 τ.μ., καθώς το συγκεκριμένο τμήμα δεν χρησιμοποιήθηκε για την κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες προσέφυγαν στο Διοικητικό Δικαστήριο ζητώντας την ακύρωση του Διατάγματος, με τη διαδικασία να παραμένει σε εξέλιξη.

Τον Δεκέμβριο 2025 το Κτηματολόγιο απέστειλε προς τους συνιδιοκτήτες επιστολή για συνολική διευθέτηση των ζητημάτων. Η πρόταση εξετάζεται από τους συνιδιοκτήτες και τους νομικούς τους συμβούλους. Παρά τις συνεχιζόμενες νομικές και διοικητικές διαδικασίες που σχετίζονται με το έργο, η Διοίκηση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου, δεδομένου ότι τώρα βρίσκεται σε εξέλιξη η ετοιμασία των εγγράφων των κατασκευαστικών εργασιών του διαχωρισμού των 15 οικοπέδων.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η αξία στα βιβλία της Εταιρείας της επένδυσης στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ ανέρχεται σε €10.870.583 σε σύγκριση με €11.090.284 το 2024.

Στις 27 Φεβρουαρίου 2025, η Εταιρεία αποφάσισε τη διακοπή εργασιών και εκκαθάριση της Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής Λτδ, καθώς δεν υφίσταται πλέον ουσιαστικός λόγος ύπαρξής της.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Στις 12 Ιουνίου 2025 η Ετήσια Γενική Συνέλευση μετά από συμβουλευτική ψηφοφορία έγκρινε την Έκθεση Αποδοχών 2024. Η Πολιτική Αποδοχών και η Έκθεση Αποδοχών 2024 παρουσιάζονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας.

Αναφορικά με την υπόθεση αγωγή της Λαϊκής Τράπεζας, όπως αναφέρθηκε και πέρσι, το Εφετείο απέρριψε το 2024 την έφεση της Εταιρείας για την παλαιότερη δικαστική απόφαση (αγωγή της Τράπεζας Κύπρου (αγωγή πρώην Λαϊκής Τράπεζας) και την οποία διαδέχθηκε η Themis Portfolio). Στη συνέχεια, η Εταιρεία συμφώνησε με την Themis Portfolio για εξόφληση του χρέους σε δόσεις, οι οποίες έχουν πλέον καταβληθεί πλήρως το 2025. Η Εταιρεία τώρα θα προχωρεί δικαστικώς εναντίον των άλλων συνοφειλετών στην δικαστική απόφαση, επιφυλάσσει πλήρως όλα τα νόμιμα δικαιώματα της δυνάμει της εν λόγω απόφασης.

Το 2025 η κυπριακή αγορά ακινήτων παρέμεινε ανθεκτική με αυξημένες πωλήσεις, παρά τις οικονομικές πιέσεις. Οι τιμές συνεχίζουν να ανεβαίνουν με πιο αργό ρυθμό, με τα σπίτια να υπεραποδίδουν έναντι των διαμερισμάτων. Η ζήτηση παραμένει ισχυρή και, ελλείψει σημαντικών αναταράξεων, η αγορά αναμένεται να διατηρήσει σταθερότητα, αν και τα ζητήματα προσιτότητας συνεχίζονται. Ωστόσο παραμένει σημαντικός παράγοντας η πρόσφατη κλιμάκωση της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή η οποία έχει διαμορφώσει ένα ιδιαίτερα ασταθές και απαιτητικό λειτουργικό περιβάλλον, επηρεάζοντας τόσο τις διεθνείς αγορές όσο και το ευρύτερο οικονομικό κλίμα. Οι γεωπολιτικές εντάσεις έχουν ήδη οδηγήσει σε αυξημένη μεταβλητότητα στις τιμές της ενέργειας, διαταραχές στις εφοδιαστικές αλυσίδες και επιφυλακτικότητα στις επενδύσεις, δημιουργώντας πιέσεις στο κόστος λειτουργίας και στη ζήτηση. Παράλληλα, η φύση και η εξέλιξη της σύγκρουσης παραμένουν απρόβλεπτες, εντείνοντας την αβεβαιότητα και καθιστώντας δυσχερή τον αξιόπιστο προγραμματισμό. Ως εκ τούτου, οι πιθανές επιδράσεις στην οικονομική δραστηριότητα ενδέχεται να είναι ευρύτερες και πιο σύνθετες από ό,τι μπορεί σήμερα να εκτιμηθεί, γεγονός που απαιτεί αυξημένη εγρήγορση, ευελιξία και προσαρμοστικότητα. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία σε σχέση με τον πόλεμο στην Ουκρανία, δεν έχουν άμεση έκθεση στη Ρωσία, την Ουκρανία και τη Λευκορωσία, και ως εκ τούτου δεν αναμένουν ουσιαστική επίπτωση.

Η Διοίκηση έχει αξιολογήσει προσεκτικά τις ειδικές συνθήκες της γεωπολιτικής αστάθειας που θα μπορούσαν να επηρεάσουν τις επιχειρηματικές δραστηριότητες και τους κινδύνους που αντιμετωπίζουν. Ως αποτέλεσμα της ανάλυσης αυτής, διαπιστώθηκε ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στην κερδοφορία και τη ρευστότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχονται από την αύξηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών από εμπορικές απαιτήσεις, την άνοδο των επιτοκίων, τις επιπτώσεις σε επενδύσεις και ενδοεταιρικά δάνεια, τις καθυστερήσεις στην προγραμματισμένη επιχειρηματική επέκταση, την αυξημένη μεταβλητότητα της αξίας των χρηματοοικονομικών μέσων και τη συμμόρφωση με συμβατικές υποχρεώσεις.

Λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις που αναφέρθηκαν παραπάνω και με στόχο την εκτίμηση των τρεχουσών και μελλοντικών αναγκών χρηματοδότησης, η Διοίκηση προχωρά σε συνεχή επανεξέταση των συναλλαγών και των σχετικών ταμειακών ροών. Στο πλαίσιο αυτό, χρησιμοποιεί αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνει εναλλακτικά, δυσμενή σενάρια. Με βάση τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων, εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί επαρκής ρευστότητα, επιτρέποντας τη συνέχιση των δραστηριοτήτων τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα. Παρόλο που οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και ταμειακών ροών, στηρίζεται κυρίως στη διαρκή οικονομική υποστήριξη του βασικού μετόχου, ο οποίος έχει επιβεβαιώσει τη δέσμευσή του να συνεχίσει να χρηματοδοτεί την Εταιρεία.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΠΡΟΕΔΡΟΥ (συνέχεια)

Αγαπητοί Μέτοχοι,

Λαμβάνοντας υπόψη τα οικονομικά αποτελέσματα και τις υφιστάμενες συνθήκες, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να διατηρήσει συντηρητική προσέγγιση και δεν προτίθεται να προτείνει τη διανομή μερίσματος για το έτος 2025.

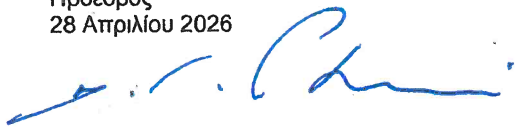
Η Εταιρεία συνεχίζει να παρακολουθεί στενά τις εξελίξεις στην οικονομική δραστηριότητα και τις συνεχιζόμενες προκλήσεις στον τομέα της ανάπτυξης ακινήτων, διατηρώντας την κύρια στρατηγική της εστίαση στον διαχωρισμό και την ανάπτυξη του κτήματος Λάκκου Μικέλλη.

Ως θυγατρική της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού ομίλου στην Ελλάδα, η Εταιρεία απολαμβάνει σταθερή και διαχρονική υποστήριξη, γεγονός που συμβάλλει στη θετική της πορεία. Εκφράζουμε τις ειλικρινείς μας ευχαριστίες προς την Τράπεζα Πειραιώς για τη συνεχή στήριξή της.

Εκ μέρους του Διοικητικού Συμβουλίου, θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες προς τη Διοίκηση και το προσωπικό της Εταιρείας, καθώς και προς τους συνεργάτες, συμβούλους και ελεγκτές μας για τη συνεχή συμβολή τους.

Ιδιαίτερες ευχαριστίες απευθύνουμε στους πελάτες μας και σε εσάς, τους μετόχους μας, για την εμπιστοσύνη και τη διαχρονική σας στήριξη.

Δημήτριος Ραγιάς
Πρόεδρος
28 Απριλίου 2026



Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

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 Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, επιβεβαιώνουμε ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

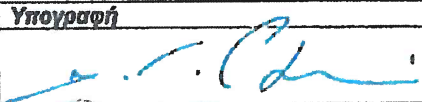
(α) οι ετήσιες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας οι οποίες παρουσιάζονται στις σελίδες 25-26

(i) Καταρτίσθηκαν σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και σύμφωνα με τις διατάξεις του εδαφίου (4) και

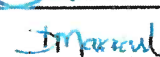
(ii) Παρέχουν αληθινή και δίκαιη εικόνα των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού, της οικονομικής κατάστασης και του κέρδους ή ζημιών της εταιρείας και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο και

(β) η Έκθεση Διαχείρισης και η Ενοποιημένη Έκθεση Διαχείρισης παρέχουν δίκαιη ανασκόπηση των εξελίξεων και της απόδοσης της επιχείρησης καθώς και της θέσης της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στους ενοποιημένους λογαριασμούς ως σύνολο, μαζί με περιγραφή των κυριότερων κινδύνων και αβεβαιοτήτων που αντιμετωπίζουν.

Μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου

Όνοματεπώνυμο	Υπογραφή
Δημήτριος Ραγιάς	
Μακάριος Χαραλαμπίδης	
Νικόλαος Βεζυράκης	
Λεωνίδας Χαμόδρακας	
Σοφία Πασχαλίδου Μιλπάδου	
Κώστας Κωνσταντίνου	

Γενικός Διευθυντής και Υπεύθυνη Λογιστηρίου

Όνοματεπώνυμο	Ιδιότητα	Υπογραφή
Μακάριος Χαραλαμπίδης	Γενικός Διευθυντής	
Δώρα Μακκούλη	Υπεύθυνη Λογιστηρίου	

Λευκωσία
28 Απριλίου 2026

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

1. Το Διοικητικό Συμβούλιο παρουσιάζει στους Μετόχους την έκθεση διαχείρισης και ενοποιημένη έκθεση διαχείρισης του μαζί με τις ελεγμένες ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της ("το Συγκρότημα") και τις ελεγμένες ατομικές οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις

2. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις για τη χρήση περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της Εταιρείας. Τα ονόματα των θυγατρικών της Εταιρείας παρουσιάζονται στη σημείωση 20 των οικονομικών καταστάσεων.

3. Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν το μερίδιο του Συγκροτήματος στα κέρδη ή στις ζημιές της συνδεδεμένης εταιρείας και στο καθαρό ενεργητικό. Η συνδεδεμένη εταιρεία παρουσιάζεται στη σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων.

Κύριες δραστηριότητες

4. Το Συγκρότημα κατά την διάρκεια του έτους 2025 είχε δύο βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: (i) την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και (ii) την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο.

Αλλαγές στο Συγκρότημα

5. Στις 27 Φεβρουαρίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να εκκαθαρίσει τη θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λιμιτεδ μόλις γίνουν οι απαραίτητες διευθετήσεις (Σημ. 20 και 21). Η Εταιρεία δεν προτίθεται να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε εξαγορά ή συγχώνευση.

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

6. Κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο κύκλος εργασιών του Συγκροτήματος από συνεχιζόμενες δραστηριότητες αυξήθηκε κατά 8% σε €83 χιλ. σε σύγκριση με το 2024 που ανερχόταν στις €77 χιλ.. Συμπεριλαμβανομένου και τον κύκλο από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες, ο κύκλος εργασιών του Συγκροτήματος μειώθηκε κατά 48% σε €83 χιλ. σε σύγκριση με το 2024 που ανερχόταν στις €159 χιλ.. Το Συγκρότημα παρουσίασε ζημιά €772 χιλ. για το έτος σε σύγκριση με ζημιά ύψους €543 χιλ. το 2024. Αυτό επηρέασε την καθαρή θέση του Συγκροτήματος με μείωση στα €6.467 χιλ. από €7.238 χιλ. το 2024. Η ζημιά οφείλεται κυρίως στο μερίδιο ζημιάς από τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στις €219 χιλ. από €4 χιλ., ως αποτέλεσμα της αύξησης της αναβαλλόμενης φορολογίας, η οποία προκύπτει από την αύξηση του εταιρικού φορολογικού συντελεστή από 12,5% σε 15% με ισχύ από 1 Ιανουαρίου 2026. Τα έξοδα διοικητικής λειτουργίας από συνεχιζόμενες και μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες παρουσιάζουν μικρή αύξηση στις €308 χιλ. από €294 χιλ. το 2024. Παρά την αύξηση των τραπεζικών υποχρεώσεων, δανείων από την Euroinvestments & Finance Public Ltd και τόκων δανεισμού για κάλυψη λειτουργικών αναγκών του Συγκροτήματος, τα χρηματοοικονομικά έξοδα μειώθηκαν από €277 χιλ. σε €259 χιλ. λόγω μείωσης των χρηματοοικονομικών εξόδων μετά την εξόφληση των οφειλών προς την Themis Portfolio (H3) Management Holdings Ltd σύμφωνα με τη συμφωνία στις 16 Δεκεμβρίου 2024.

7. Κατά την διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο κύκλος εργασιών της Εταιρείας αυξήθηκε κατά 8%, σε €83 χιλ. σε σύγκριση με το 2024 που ανερχόταν στα €77 χιλ. Η Εταιρεία παρουσίασε ζημιά €584 χιλ. για το έτος πριν την φορολογία σε σύγκριση με €518 χιλ. το 2024 και οφείλεται κυρίως στην αύξηση του κόστους προσωπικού που οφείλεται κυρίως στη διακοπή των επαναχρεώσεων μισθοδοσίας, μετά την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου να εκκαθαρίσει τη θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, στις 27 Φεβρουαρίου 2025. Η ζημιά για το έτος επηρέασε την καθαρή θέση της Εταιρείας με την μείωση της σε €(331) χιλ. από €253 χιλ. το 2024.

8. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας συνεχίζουν να επηρεάζονται, ιδιαίτερα στο τομέα ανάπτυξης ακινήτων, λόγω των συνεχιζόμενων δυσκολιών της Εταιρείας στην ανάπτυξη ακινήτων λόγω της διάρθρωσης των περιουσιακών της στοιχείων. Η Εταιρεία συνεχίζει την προώθηση συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

9. Στις 18 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία για την πώληση του ακινήτου στην επαρχία Λάρνακας (στην Αλαμινός) για ποσό ύψους €580.000 συν ΦΠΑ. Το εισπρακτέο ποσό έχει εξοφληθεί με μία δόση ύψους €175.000 συν ΦΠΑ που αφορούσε προκαταβολή κατά την υπογραφή της συμφωνίας και μία δόση €405.000 συν ΦΠΑ ταυτόχρονα με τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή. Το ακίνητο μεταβιβάστηκε στο νέο ιδιοκτήτη στις 28 Ιανουαρίου 2026.

10. Στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ, στην οποία η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ συμμετέχει με ποσοστό 20%, και η οποία είναι ο μεγαλύτερος συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα "Λάκκος Μικέλλη", εμβαδού 220.590 τ.μ., στη νότια είσοδο της Λευκωσίας, μετά την επίλυση του χρόνιου προβλήματος του ιδιοκτησιακού καθεστώτος του κτήματος, τον Νοέμβριο 2015 οι συνιδιοκτήτες του κτήματος συμφώνησαν τη διανομή των 15 οικοπέδων στους ιδιοκτήτες. Με βάση τη συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τ.μ. Η συμφωνία διαμοιρασμού/διανομής κατατέθηκε στο Κτηματολόγιο. Διευθυντής Έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής ορίστηκε και παραμένει η Φιλοκτηματική Δημόσια Λτδ.

11. Η εν' λόγω Συμφωνία καθώς επίσης και η μονιμοποίηση των πολεοδομικών κινήτρων για αναβάθμιση της Πολεοδομικής Ζώνης και η υλοποίηση του διαχωρισμού, είναι σημαντικές θετικές εξελίξεις αναφορικά με την διαχείριση, αξιοποίηση, διάθεση και αξία των οικοπέδων προς διαχωρισμό που κατέχει η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ.

12. Τον Φεβρουάριο 2019 εκδόθηκε η Τροποποιητική Πολεοδομική Άδεια Διαχωρισμού 15 οικοπέδα, στη βάση της συμφωνίας διανομής συνιδιοκτητών. Οι ιδιοκτήτες του κτήματος τον Απρίλιο 2019 καταχώρησαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση όρων της Πολεοδομικής Αδείας Διαχωρισμού, που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τμήματος στο κτήμα. Στις 10 Απριλίου 2023 εκδόθηκε η απόφαση του Δικαστηρίου υπέρ των ιδιοκτητών, στην οποία το Δικαστήριο ακύρωσε μόνο τους δυσμενείς όρους που είχαν επιβληθεί και δεν ακύρωσε την Πολεοδομική Άδεια. Στις 7 Ιουνίου 2023 η Κυπριακή Δημοκρατία υπέβαλε Έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης και οι ιδιοκτήτες ανάθεσαν στους Νομικούς τους Συμβούλους, την υπεράσπιση κατά την Έφεσης. Δεδομένου ότι η καταχώρηση Έφεσης δεν αναστέλλει την πρωτόδικη απόφαση, οι ιδιοκτήτες στις 4 Σεπτεμβρίου 2023 προχώρησαν με την καταχώρηση αίτησης στην Αρμόδια Αρχή Δήμο Στροβόλου, για έκδοση Αδείας Διαχωρισμού. Στις 27 Ιουνίου 2024 εκδόθηκε η Άδεια Διάρθρωσης Γης και Κατασκευής Δρόμων 15 οικοπέδων. Η άδεια αυτή ισχύει μέχρι τις 26 Ιουνίου 2027. Η άδεια Διάρθρωσης γης και κατασκευής δρόμων, επέβαλε ξανά τους όρους που ακυρώθηκαν από την απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου (Όροι 11, 12 & 60 στην Άδεια) οι οποίοι αφορούν την κατασκευή του δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή εναλλακτικά τη καταβολή του αντίστοιχου ποσού κατασκευής του δρόμου. Ως εκ τούτου, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου, στις 30 Αυγούστου 2024 καταθέσαν Επιστολή Επιφύλαξης προς ΕΟΑΛ & Δήμο Στροβόλου και στις 9 Σεπτεμβρίου 2024 καταχώρησαν προσφυγή στο Διοικητικό Δικαστήριο εναντίον των όρων 11, 12 & 60 της Άδειας Διαμοιρασμού και Κατασκευής Δρόμων. Δεδομένου ότι η καταχώρηση της προσφυγής από τους ιδιοκτήτες δεν αναστέλλει την άδεια Διάρθρωσης γης και κατασκευής δρόμων, οι ιδιοκτήτες έχουν προχωρήσει με τις εργασίες του διαχωρισμού που είναι η ετοιμασία μελετών και εγγράφων προσφορών των κατασκευαστικών εργασιών. Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου μετά την επίλυση των θεμάτων.

13. Στις 7 Φεβρουαρίου 2022, εκδόθηκε Διάταγμα από την Κυπριακή Δημοκρατία, για μερική ανάκληση της απαλλοτρίωσης που έγινε κατόπιν Διατάγματος το 2008 για απαλλοτρίωση γης για την κατασκευή υπερτοπικού δρόμου εντός του κτήματος Λάκκος Μικέλλη. Συγκεκριμένα το Διάταγμα Μερικής Ανάκλησης αφορά ανάκληση έκταση γης εμβαδού 6.424 τ.μ. (από σύνολο εμβαδού γης 18.480 τ.μ. της απαλλοτρίωσης του 2008) η οποία με βάση το Υπουργείο Εσωτερικών αποτελεί γη που δεν αξιοποιήθηκε για κατασκευή δρόμου. Στις 27 Απριλίου 2022 οι ιδιοκτήτες του κτήματος κατέθεσαν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση του Διατάγματος Μερικής Ανάκλησης. Η δικαστική διαδικασία συνεχίζεται με τις καταχωρήσεις των μερών. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ με βάση τις πιο πάνω εξελίξεις προχώρησε σε μείωση της εκτίμησης της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €2.393.000. Στις 19 Δεκεμβρίου 2025 το Κτηματολόγιο Κύπρου απέστειλε προς τους συνιδιοκτήτες επιστολή για συνολική διευθέτηση των ζητημάτων. Η πρόταση εξετάζεται από τους συνιδιοκτήτες και τους νομικούς τους συμβούλους. Κατά την ίδια ημερομηνία, το Κτηματολόγιο επιβεβαίωσε τη συνολική αξία της εισπρακτέας αποζημίωσης για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα ύψους €3.980.281 στο τέλος του έτους 31 Δεκεμβρίου 2025. Ως εκ τούτου, η Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ στις οικονομικές καταστάσεις του έτους χρήσεως 2025, προχώρησε σε μείωση της οφειλής αποζημίωσης από την Κυπριακή Δημοκρατία κατά €237.627.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

14. Η γεωπολιτική κατάσταση στην Ανατολική Ευρώπη κορυφώθηκε στις 24 Φεβρουαρίου 2022 με την έναρξη της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και της Ουκρανίας. Κατά την ημερομηνία έγκρισης αυτών των οικονομικών καταστάσεων η διαμάχη μεγαλώνει καθώς η στρατιωτική δραστηριότητα συνεχίζεται. Επιπρόσθετα της επίδρασης των γεγονότων σε οντότητες που έχουν δραστηριότητες στην Ρωσία, Ουκρανία ή την Λευκορωσία ή που έχουν επιχειρηματικές σχέσεις με εταιρείες σε αυτές τις χώρες, η διαμάχη επηρεάζει όλο και περισσότερο τις οικονομίες και τις χρηματοοικονομικές αγορές παγκοσμίως επιδεινώνοντας τις συνεχιζόμενες οικονομικές προκλήσεις.

Η σύγκρουση Ισραήλ-Γάζας έχει κλιμακωθεί σημαντικά μετά τη μεγάλη επίθεση της Χαμάς στις 7 Οκτωβρίου 2023. Εταιρείες με σημαντικές θυγατρικές, δραστηριότητες, επενδύσεις, συμβατικές ρυθμίσεις ή κοινοπραξίες στην περιοχή του πολέμου ενδέχεται να εκτεθούν σημαντικά. Οι οντότητες που δεν έχουν άμεση έκθεση στο Ισραήλ και τη Λωρίδα της Γάζας είναι πιθανό να επηρεαστούν από τη συνολική οικονομική αβεβαιότητα και τις αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις μεγάλες χρηματοπιστωτικές αγορές που προκύπτουν από τον πόλεμο.

Τα Ηνωμένα Έθνη, η Ευρωπαϊκή Ένωση καθώς και οι Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής, η Ελβετία, το Ενωμένο Βασίλειο και άλλες χώρες επέβαλαν μια σειρά περιοριστικών μέτρων (κυρώσεων) κατά της Ρωσικής και Λευκορωσικής κυβέρνησης, διαφόρων εταιρειών και συγκεκριμένων ατόμων. Οι κυρώσεις που επιβλήθηκαν περιλαμβάνουν πάγωμα περιουσιακών στοιχείων και απαγόρευση διάθεσης κεφαλαίων στα συγκεκριμένα άτομα και οντότητες. Επιπρόσθετα, ταξιδιωτικοί περιορισμοί στα άτομα στα οποία επιβλήθηκαν οι κυρώσεις εμποδίζουν την είσοδο ή διέλευση τους στις σχετικές περιοχές. Η Κυπριακή Δημοκρατία έχει εφαρμόσει τα περιοριστικά μέτρα των Ηνωμένων Εθνών και της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Η ταχεία επιδείνωση της διαμάχης στην Ουκρανία μπορεί να οδηγήσει στην πιθανότητα περεταίρω κυρώσεων στο μέλλον.

Στις 28 Φεβρουαρίου 2026, η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή κλιμακώθηκε λόγω της ένοπλης σύγκρουσης. Η κατάσταση έχει δημιουργήσει αυξημένη αβεβαιότητα στις διεθνείς σχέσεις και στις χρηματοοικονομικές αγορές, με πιθανές επιπτώσεις στο παγκόσμιο εμπόριο, στην ενεργειακή επάρκεια και στη γενικότερη οικονομική σταθερότητα.

Η αυξανόμενη αβεβαιότητα σε σχέση με την παγκόσμια προσφορά εμπορευμάτων λόγω της διαμάχης μεταξύ της Ρωσίας και Ουκρανίας και Ισραήλ – Γάζας και της σύγκρουσης στη Μέση Ανατολή ενδέχεται να διαταράξει ορισμένες παγκόσμιες εμπορικές ροές και να ασκήσει σημαντική πίεση για την αύξηση των τιμών των εμπορευμάτων και του κόστους εισροών. Οι προκλήσεις για τις εταιρείες δύναται να περιλαμβάνουν την διαθεσιμότητα κεφαλαίων για την διασφάλιση πρόσβασης σε πρώτες ύλες, την ικανότητα χρηματοδότησης επιπρόσθετων πληρωμών και τον αυξημένο κίνδυνο μη εκτέλεσης συμβατικών υποχρεώσεων.

Οι επιπτώσεις στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση, επιπρόσθετα περιοριστικά μέτρα και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις. Οι οικονομικές επιπτώσεις της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στις συνολικές επιχειρηματικές δραστηριότητες δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα σε αυτό το στάδιο λόγω του ρυθμού επέκτασης της διαμάχης και του υψηλού επιπέδου αβεβαιότητας που προκύπτει από την αδυναμία να προβλεφθεί αξιόπιστα το αποτέλεσμα.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν άμεση έκθεση στην Ρωσία, την Ουκρανία, την Λευκορωσία και στη Μέση Ανατολή, όπως περιγράφεται στις Σημείωση 1 των οικονομικών καταστάσεων, και ως εκ τούτου δεν αναμένει σημαντική επίπτωση από την άμεση έκθεση σε αυτές τις χώρες.

Οι διαμάχες αναμένεται να επηρεάσουν αρνητικά τον τουρισμό και τον τομέα παροχής υπηρεσιών στην Κύπρο. Επιπρόσθετα, οι αυξανόμενες τιμές της ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η ανησυχία στις χρηματιστηριακές συναλλαγές, η αύξηση στα επιτόκια, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και την διάρκεια της κρίσης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Ανασκόπηση των εξελίξεων, επιδόσεων, δραστηριοτήτων και της θέσης του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (συνέχεια)

15. Στην κτηματαγορά, υπήρξε άνοδος στις αξίες των ακινήτων το 2025 και αρχές του 2026, κυρίως λόγω εξωτερικής ζήτησης και αύξησης του κατασκευαστικού κόστους. Παραμένουν όμως σημαντικές προκλήσεις τα μη εξυπηρετούμενα δάνεια και η στρατηγική των τραπεζών για τη διαχείριση του χαρτοφυλακίου των ακινήτων τους, η μεγάλη αύξηση των οικοδομικών υλικών και κατ' επέκταση του κατασκευαστικού κόστους, η αύξηση του κόστους ζωής και ενέργειας, οι πληθωριστικές τάσεις, η αύξηση των επιτοκίων δανεισμού και οι γεωπολιτικές εξελίξεις, με το περιβάλλον να είναι ρευστό.

Κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες

16. Οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας καθώς και ο τρόπος διαχείρισής τους περιγράφονται στις Σημειώσεις 5 και 7 των οικονομικών καταστάσεων.

Η Διοίκηση έχει εξετάσει τις εκθέσεις κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι οι κυριότερες επιπτώσεις στη θέση της κερδοφορίας και της ρευστότητας του Συγκροτήματος,

ενδέχεται να προκύψουν από καθυστερήσεις στη προγραμματισμένη επέκταση των επιχειρήσεων και τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων καθώς επίσης και ζημιές στην εύλογη αξία των ακινήτων.

17. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας λαμβάνει τα αναγκαία μέτρα για να εξασφαλιστεί η βιωσιμότητα των δραστηριοτήτων τους, ωστόσο, οι μελλοντικές επιπτώσεις της τρέχουσας οικονομικής κατάστασης είναι δύσκολο να προβλεφθούν, και οι τρέχουσες προβλέψεις και υπολογισμοί της Διεύθυνσης θα μπορούσαν να διαφέρουν από τα πραγματικά αποτελέσματα.

18. Οι εργασίες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας την εκθέτουν σε ποικίλους χρηματοοικονομικούς κινδύνους: κίνδυνο αγοράς, κίνδυνο επιτοκίου, πιστωτικό κίνδυνο, κίνδυνο ρευστότητας και άλλους κινδύνους που αναφέρονται στη Σημείωση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

19. Το πρόγραμμα διαχείρισης κινδύνου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποσκοπεί στη μείωση των πιθανών αρνητικών επιπτώσεων στην οικονομική επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Η διαχείριση κινδύνου διενεργείται από τη Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, σύμφωνα με την έγκριση του Διοικητικού Συμβουλίου. Το Συμβούλιο συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει αυτούς τους κινδύνους.

Κίνδυνος τιμής αγοράς

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

Κίνδυνος επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές

21. Ο κίνδυνος επιτοκίου του Συγκροτήματος και της Εταιρείας προέρχεται από μακροπρόθεσμο δανεισμό. Ο δανεισμός που εκδόθηκε σε κυμαινόμενα επιτόκια εκθέτει την Εταιρεία και το Συγκρότημα σε κίνδυνο επιτοκίου που αφορά τις ταμειακές ροές. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας παρακολουθεί τις διακυμάνσεις στα επιτόκια σε συνεχή βάση και ενεργεί ανάλογα.

Πιστωτικός κίνδυνος

22. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει από ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα, καταθέσεις σε τράπεζες καθώς και έκθεση σε πιστώσεις προς πελάτες περιλαμβανομένων εκκρεμών εισπρακτέων και σημαντικών συναλλαγών

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Πιστωτικός κίνδυνος (συνέχεια)

από τη μη τήρηση συμβατικών υποχρεώσεων πελατών. Ο πιστωτικός κίνδυνος προκύπτει όταν η αδυναμία των συμβαλλομένων μερών να εξοφλήσουν τις υποχρεώσεις τους, θα μπορούσε να μειώσει το ποσό των μελλοντικών ταμειακών εισροών από εισπρακτέα κατά την ημερομηνία του ισολογισμού.

23. Η Γενική Διεύθυνση του Συγκροτήματος καθορίζει τις αρχές χρηματοδότησης και βεβαιώνεται για την τήρηση των νενομισμένων διαδικασιών και ελέγχων. Οι διαδικασίες εκτίμησης για τη φερεγγυότητα των πελατών που ακολουθούνται, οι εξασφαλίσεις που προσφέρονται και η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από τους πιστωτικούς κινδύνους.

24. Επιπρόσθετα, ακολουθείται δέσμευση του πελάτη με υπογραφή νομικού συμβολαίου αγοράς κτηματικής περιουσίας.

25. Σε περίπτωση που ο πελάτης παραλείπει ή καθυστερεί τη πληρωμή οποιουδήποτε ποσού που καθίσταται πληρωτέο με βάση το συμβόλαιο αγοράς κτηματικής περιουσίας, η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας δικαιούται να τερματίσει ή και να ακυρώσει τη συμφωνία και να προβεί άμεσα στην κατοχή του εν λόγω ακινήτου.

26. Επιπρόσθετα, σε καμιά περίπτωση δεν γίνεται μεταβίβαση και εγγραφή του πωληθέντος ακινήτου στο όνομα του πελάτη εάν προηγουμένως δεν εξοφληθεί όλο το τίμημα πώλησης συμπεριλαμβανομένων των τόκων και κάθε άλλου οφειλόμενου ποσού βάσει του υπογεγραμμένου συμβολαίου.

27. Τα τραπεζικά υπόλοιπα κρατούνται σε εγγεγραμμένους χρηματοοικονομικούς οργανισμούς και η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζουν διαδικασίες που περιορίζουν την έκθεση του σε πιστωτικό κίνδυνο σε σχέση με κάθε χρηματοοικονομικό οργανισμό. Η αυστηρή παρακολούθηση των λογαριασμών των συγγενικών εταιρειών θεωρούνται ικανοποιητικά μέτρα για την ελαχιστοποίηση των ζημιών από την αδυναμία εξόφλησης των οφειλών. Για τα εισπρακτέα από συγγενικά μέρη για τα οποία δεν υπάρχει εξωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση η Διεύθυνση εξετάζει την πιστωτική ποιότητα των εισπρακτέων λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική κατάσταση των συγγενικών μερών, την εμπειρία από τα προηγούμενα έτη και άλλους παράγοντες.

Κίνδυνος ρευστότητας

28. Ο κίνδυνος ρευστότητας είναι ο κίνδυνος που προκύπτει όταν η λήξη των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων δεν συμπίπτουν. Όταν οι λήξεις δεν συμπίπτουν, η αποδοτικότητα μπορεί να αυξηθεί αλλά ταυτόχρονα μπορεί να αυξηθεί ο κίνδυνος ζημιών. Η Διεύθυνση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διαχειρίζεται τους κινδύνους με συνεχή παρακολούθηση της σχέσης μεταξύ βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων και άμεσα ρευστοποιήσιμων στοιχείων ενεργητικού. Επιπρόσθετα, το Διοικητικό Συμβούλιο συνεδριάζει σε τακτά χρονικά διαστήματα όπου ενημερώνεται και εξετάζει την ταμειακή ροή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

29. Λαμβάνοντας υπόψη τις κύριες επιπτώσεις και με στόχο την εκτίμηση των τρεχουσών και μελλοντικών αναγκών χρηματοδότησης, η Διοίκηση προχωρά σε συνεχή επανεξέταση των συναλλαγών και των σχετικών ταμειακών ροών. Στο πλαίσιο αυτό, χρησιμοποιεί αναθεωρημένες υποθέσεις και ενσωματώνει εναλλακτικά, δυσμενή σενάρια. Με βάση τις εκτιμώμενες ταμειακές ροές της Εταιρείας και του Συγκροτήματος για τους επόμενους δώδεκα μήνες από την ημερομηνία έκδοσης των οικονομικών καταστάσεων, εκτιμάται ότι θα διατηρηθεί επαρκής ρευστότητα, επιτρέποντας τη συνέχιση των δραστηριοτήτων τους ως δρώσα λειτουργική μονάδα. Παρόλο που οι βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος υπερβαίνουν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία, η προετοιμασία των οικονομικών καταστάσεων και ταμειακών ροών, στηρίζεται κυρίως στη διαρκή οικονομική υποστήριξη του βασικού μετόχου και της Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., του μεγαλύτερου τραπεζικού ομίλου στην Ελλάδα, ο οποίος έχει επιβεβαιώσει τη δέσμευσή του να συνεχίσει την σταθερή και διαχρονική υποστήριξη και να συνεχίσει να χρηματοδοτεί την Εταιρεία.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

30. Το Διοικητικό Συμβούλιο δεν αναμένει οποιοσδήποτε σημαντικές αλλαγές ή εξελίξεις στις δραστηριότητες, στην οικονομική κατάσταση και στην επίδοση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για το προσεχές μέλλον, πέραν από τη μείωση στον κύκλο εργασιών από παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας μετά την αφυπηρέτηση του Γενικού Διευθυντή της Εταιρείας κατά το 2026. Περισσότερες πληροφορίες για την προβλεπόμενη εξέλιξη του Συγκροτήματος και της Εταιρείας εμπεριέχονται στην Έκθεση Προέδρου (βλέπε σελίδες 3-6).

Χρήση Χρηματοπιστωτικών Μέσων

31. Δεν έγινε χρήση χρηματοπιστωτικών μέσων για αντιστάθμιση κινδύνων από εταιρείες του Συγκροτήματος.

Αποτελέσματα

32. Τα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος 2025 παρουσιάζονται στη σελίδα 25 και της Εταιρείας στη σελίδα 26.

33. Κατά το έτος 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο δεν εισηγήθηκε και δεν ενέκρινε μέρισμα προς τους μετόχους και η ζημιά για το έτος μεταφέρεται στα αποθεματικά.

Διοικητικό Συμβούλιο

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

Στις 29 Ιανουαρίου 2026 ο κ. Γεώργιος Παρπαΐρης αποχώρησε από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας και στην θέση του διορίστηκε ο κ. Λεωνίδας Χαμόδρακας.

Έκθεση Αποδοχών

35. Δεν υπήρχαν σημαντικές αλλαγές στην πολιτική αμοιβών της Εταιρείας, στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ή στην αποζημίωση του Διοικητικού Συμβουλίου. Κατά τη διάρκεια της Ετήσιας Γενικής Συνέλευσης στις 13 Ιουνίου 2025 αποφασίστηκε όπως τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν θα αμείβονται με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου ως ανεξάρτητο μέλος της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου και τον κ. Κώστα Κωντανίνου ως ανεξάρτητο μέλος του Διοικητικού Συμβουλίου. Ο κ. Μακάριος Χαραλαμπίδης αμείβεται υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής του Συγκροτήματος/ Εκτελεστικός Σύμβουλος. Η αμοιβή του καθορίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας. Λεπτομέρειες αναφορικά με τις αμοιβές παρουσιάζονται στη Σημείωση 33(iv) των οικονομικών καταστάσεων.

Επιτροπή Ελέγχου

36. Με βάση τον νέο περί Ελεγκτών Νόμο του 2017, κάθε εταιρεία δημοσίου συμφέροντος οφείλει να διαθέτει επιτροπή ελέγχου η οποία πρέπει να:

(α) αποτελεί είτε ανεξάρτητη επιτροπή είτε επιτροπή του διοικητικού ή του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας και να

(β) αποτελείται από μη εκτελεστικά μέλη του διοικητικού οργάνου και/ή μέλη του εποπτικού οργάνου της ελεγχόμενης οντότητας ή/και μέλη διορισμένα από τη γενική συνέλευση των μετόχων της ελεγχόμενης οντότητας ή, στην περίπτωση οντοτήτων χωρίς μετόχους, από ισοδύναμο όργανο

Ειδικότερα το Άρθρο 78(1) του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017 καθορίζει την σωστή σύνθεση και τις εξουσίες και τα καθήκοντα της επιτροπής ελέγχου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Επιτροπή Ελέγχου (συνέχεια)

37. Η Επιτροπή Ελέγχου δημιουργείται σύμφωνα με την αναθεωρημένη νομοθεσία, με εξουσία και καθήκοντα όπως καθορίζονται στο άρθρο 78(5) του περί Ελεγκτών Νόμου του 2017

Η επιτροπή αυτή αποτελείται από τρία μέλη:

1. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου - Ανεξάρτητο Μέλος - Πρόεδρος Επιτροπής
2. Δημήτριος Ραγιάς - Μη ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής
3. Κώστας Κωσταντίνου - Ανεξάρτητος - Μέλος Επιτροπής

Κώδικας Εταιρικής Διακυβέρνησης. Δήλωση σύμφωνα με το Άρθρο 151 του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 (η “Νομοθεσία”)

38. Με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 23 Μαρτίου 2007 και με επικύρωση της απόφασης από την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας 15 Ιουνίου 2007, η Εταιρεία διέκοψε την εφαρμογή του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης καθότι, δεδομένης της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου αλλά και του μικρού αριθμού των υπαλλήλων που εργοδοτούνται από την Εταιρεία, δεν είναι δυνατή η υιοθέτηση των Διατάξεων περί της σύνθεσης του Διοικητικού Συμβουλίου και των Επιτροπών.

Σημειώνεται ότι η υιοθέτηση του Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης δεν είναι υποχρεωτική για εταιρείες της Εναλλακτικής Αγοράς του Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου, στην οποία είναι εισηγμένη η Εταιρεία.

Παρ’ όλα αυτά το Συγκρότημα ακολουθεί τον Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης της ιθύνουσας Εταιρείας Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε., δια μέσου ποιοτικών και ποσοτικών καταστάσεων των οποίων καλείται να παραδώσει για σκοπούς επιθεώρησης.

Οι παράγραφοι (α) και (β) του Άρθρου 5 δεν εφαρμόζονται για τους πιο πάνω λόγους.

Επίσης σύμφωνα με τις παραγράφους (στ) και (ζ) του Άρθρου 5, δηλώνουμε ότι δεν υπάρχουν κάτοχοι τίτλων που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

39. Επίσης σύμφωνα με τις απαιτήσεις των υποπαραγράφων (αα) και (ββ) της παραγράφου 2(ν) του Άρθρου 151 της Νομοθεσίας, δηλώνεται ότι δεν υπάρχουν τίτλοι που παρέχουν ειδικά δικαιώματα ελέγχου και ούτε υπάρχουν περιορισμοί στα δικαιώματα ψήφου των υφιστάμενων κατόχων τίτλων.

40. Οι κανόνες που αφορούν το διορισμό και αντικατάσταση μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως επίσης η σύνθεση και ο τρόπος λειτουργίας των επιμέρους επιτροπών αναφέρονται στις ως άνω παραγράφους 34 έως 37.

Μετοχικό κεφάλαιο

41. Δεν υπήρχαν αλλαγές στο μετοχικό κεφάλαιο του Συγκροτήματος και της Εταιρείας κατά τη διάρκεια του έτους.

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου

42. Οι μετοχές που άμεσα ή έμμεσα κατέχονται από τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου σύμφωνα με τον περί των Προϋποθέσεων Διαφάνειας Νόμο (Κινητές Αξίες προς Διαπραγμάτευση σε Ρυθμιζόμενη Αγορά) και το Γραμματέα και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα είναι ως ακολούθως:

Αρ. μετοχών 31.12.2025	Αρ. μετοχών 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 23.4.2026
---------------------------	---

Γεν.Διευθ./Εκτελ. Σύμβ. Μ. Χαραλαμπίδης – Έμμεση
κατοχή

20

20

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

Συμφέρον Συμβούλων, Γραμματέα και Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου (συνέχεια)

43. Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν υπήρχε οποιαδήποτε σημαντική σύμβαση μεταξύ του Συγκροτήματος και οποιουδήποτε από τους Συμβούλους, το Γραμματέα, το Γενικό Διευθυντή και τα συνδεδεμένα με αυτούς πρόσωπα στην οποία έχουν ή είχαν, άμεσα ή έμμεσα, ουσιώδες συμφέρον. Συνδεδεμένα πρόσωπα περιλαμβάνουν τη σύζυγο και τους συγγενείς εξ' αίματος μέχρι πρώτου βαθμού συγγένειας και εταιρείες στις οποίες ο Σύμβουλος κατέχει άμεσα, ή έμμεσα τουλάχιστον 20% του δικαιώματος ψήφου σε γενική συνέλευση.

44. Οι κυριότεροι μέτοχοι, που κατέχουν 5% και άνω του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων είναι οι ακόλουθοι:

	31.12.2025 %	Ποσοστό εκδομένου κεφαλαίου 5 μέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων 23.4.2026 %
Euroinvestment & Finance Public Limited	51,63	51,63
Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε.: Άμεση συμμετοχή	6,39	6,39

Η εταιρεία Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 54,18% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 92,57% άμεση συμμετοχή στην Euroinvestment & Finance Public Limited και 6,39% άμεση συμμετοχή στην Εταιρεία.

Κυριότεροι μέτοχοι

45. Κατά την ημερομηνία 23 Απριλίου 2026, δηλαδή 5 ημέρες πριν την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, δεν υπήρξε άλλο πρόσωπο γνωστό στον εκδότη που να είχε στην κατοχή του τουλάχιστον 5% του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας εκτός από τους προαναφερθέντες.

Σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα του ισολογισμού

46. Τα σημαντικά γεγονότα μεταγενέστερα της ημερομηνίας του ισολογισμού που έχουν σχέση με την κατανόηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων παρουσιάζονται στη Σημείωση 35.

Υποκαταστήματα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας

47. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν λειτουργούσαν μέσω οποιωνδήποτε υποκαταστημάτων κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατάταξη τίτλων Εταιρείας

48. Οι τίτλοι της Εταιρείας που είναι εισηγμένοι στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου είναι καταταγμένοι στην Ρυθμιζόμενη Αγορά.

Φορολογικό καθεστώς

49. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας διεξάγονται στην Κύπρο και διέπονται από τον Περί Φόρου Εισοδήματος Νόμο, και άλλες συναφείς νομοθεσίες που διέπουν το φορολογικό καθεστώς στην Κύπρο.

Έρευνα και ανάπτυξη

50. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν διεξάγει οποιεσδήποτε δραστηριότητες στο τομέα έρευνας και ανάπτυξης.

Ίδιες μετοχές

51. Κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 και κατά τη διάρκεια του έτους που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η Εταιρεία δεν κατείχε ίδιες μετοχές.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

ΕΚΘΕΣΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΓΙΑ ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΕΤΑΙΡΕΙΑ (συνέχεια)

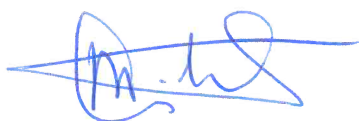
Πολιτική Αποδοχών και Έκθεση Αποδοχών

52. Στις 13 Ιουνίου 2025, κατά την Ετήσια Γενική Συνέλευση της Εταιρείας, μετά από συμβουλευτική ψηφοφορία, εγκρίθηκε η Έκθεση Αποδοχών 2024. Η Έκθεση Αποδοχών και η Πολιτική Αποδοχών παρουσιάζονται στην ιστοσελίδα της Εταιρείας www.philoktimatiki.com.

Ανεξάρτητοι Ελεγκτές

53. Οι Ανεξάρτητοι Ελεγκτές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, Deloitte Limited, έχουν εκδηλώσει επιθυμία να συνεχίσουν να παρέχουν τις υπηρεσίες τους. Ψήφισμα που να εξουσιοδοτεί το Διοικητικό Συμβούλιο να καθορίσει την αμοιβή και εκλογή των Ανεξάρτητων Ελεγκτών θα κατατεθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση.

Με Εντολή του Διοικητικού Συμβουλίου



Μακάριος Χαραλαμπίδης
Εκτελεστικός Σύμβουλος

Λευκωσία, 28 Απριλίου 2026

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί του ελέγχου των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

Γνώμη

Έχουμε ελέγξει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της **Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ** και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της **Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ** (η "Εταιρεία"), όπως παρουσιάζονται στις σελίδες 25 μέχρι 95 και οι οποίες αποτελούνται από την ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης και την κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025, και τις ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών και τις καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις σημειώσεις επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνουν ουσιώδεις πληροφορίες λογιστικής πολιτικής.

Κατά τη γνώμη μας, οι συνημμένες ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα της ενοποιημένης χρηματοοικονομικής θέσης του Συγκροτήματος και της ατομικής χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και της ενοποιημένης και ατομικής χρηματοοικονομικής τους επίδοσης και των ενοποιημένων και ατομικών ταμειακών ροών τους, για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113.

Βάση γνώμης

Ο έλεγχός μας έχει διενεργηθεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου (ΔΠΕ). Οι ευθύνες μας, με βάση αυτά τα Πρότυπα περιγράφονται περαιτέρω στην παράγραφο *Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων* της έκθεσής μας. Παραμείναμε ανεξάρτητοι από το Συγκρότημα και την Εταιρεία καθ' όλη τη διάρκεια του διορισμού μας, σύμφωνα με τον *Διεθνή Κώδικα Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (συμπεριλαμβανομένων των Διεθνών Προτύπων Ανεξαρτησίας)*, που εκδίδεται από το *Συμβούλιο Διεθνών Προτύπων Δεοντολογίας για Επαγγελματίες Λογιστές (Κώδικας ΣΔΠΔΕΛ)* όπως εφαρμόζεται σε ελέγχους ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος, και τις απαιτήσεις δεοντολογίας, που σχετίζονται με ελέγχους ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων οντοτήτων δημοσίου συμφέροντος στην Κύπρο. Έχουμε επίσης συμμορφωθεί με τις άλλες ευθύνες δεοντολογίας, που απορρέουν από τις απαιτήσεις αυτές και τον Κώδικα ΣΔΠΔΕΛ. Πιστεύουμε ότι τα ελεγκτικά τεκμήρια που έχουμε αποκτήσει είναι επαρκή και κατάλληλα για να αποτελέσουν βάση για την ελεγκτική μας γνώμη.

Η Deloitte αναφέρεται σε μία ή περισσότερες από την Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), του διεθνούς δικτύου μελών της και τις σχετιζόμενες με αυτές οντότητες (συνολικά «Deloitte Global»). Η DTTL (επίσης αναφερόμενη και ως «Deloitte Global») και το κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, αποτελούν ξεχωριστές και ανεξάρτητες οντότητες, που δεν δύνανται να δημιουργούν υποχρεώσεις ή να δεσμεύουν ή μία την άλλη έναντι τρίτων. Η DTTL και κάθε μέλος της και κάθε σχετιζόμενη με αυτήν οντότητα, είναι υπεύθυνη μόνο για τις δικές της πράξεις και παραλήψεις και όχι αυτές των άλλων οντοτήτων. Οι DTTL, NSE, και DME δεν παρέχουν υπηρεσίες σε πελάτες. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/about.

Η Deloitte & Touche (M.E.) (DME) είναι η συνδεδεμένη οντότητα της Deloitte NSE LLP, χωρίς νόμιμη ιδιοκτησία στο DDTL. Η Deloitte North South Europe LLP (NSE) δεν έχει νομική ιδιοκτησία στο DDTL. Η Deloitte North South Europe LLP (NSE) είναι αδειοδοτημένο μέλος της Deloitte Tohmatsu Limited.

Η Deloitte Limited, είναι η συνδεδεμένη υποαδειοδοτημένη οντότητα της Deloitte NSE για την Κύπρο. Η Deloitte Limited είναι μεταξύ των μεγαλύτερων οίκων παροχής επαγγελματικών υπηρεσιών της Κύπρου, παρέχοντας ελεγκτικές, φορολογικές, και συμβουλευτικές υπηρεσίες, καθώς και ένα πλήρες φάσμα υπηρεσιών σε επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται από την Κύπρο. Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε την ιστοσελίδα www.deloitte.com/cy.

Η Deloitte Limited, είναι ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης εγγεγραμμένη στην Κύπρο (Αρ. Εγγραφής 162812).
Offices: Nicosia, Limassol

Η επικοινωνία αυτή περιέχει εμπιστευτικές πληροφορίες και απευθύνεται αποκλειστικά στον/ους προβλεπόμενο/ους παραλήπτη/ες στον/ους οποίο/ους απευθύνεται. Εάν δεν είστε ο/οι προβλεπόμενος/οι παραλήπτης/ες, παρακαλούμε όπως: (1) ειδοποιήσετε τον αποστολέα απαντώντας σε αυτό το μήνυμα και διαγράψετε όλα τα αντίγραφα της επικοινωνίας αυτής και (2) σημειώσετε ότι απαγορεύεται αυστηρά η αποκάλυψη, διανομή, αντιγραφή ή χρήση αυτής της επικοινωνίας. Οποιαδήποτε αποκάλυψη, χρήση ή αντιγραφή της επικοινωνίας αυτής, δεν μπορεί να είναι εγγυημένα ασφαλής και χωρίς κάποιο λάθος.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ουσιώδης αβεβαιότητα που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας

Επισύρουμε την προσοχή στη σημείωση 5 επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, η οποία περιγράφει ότι το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσίασαν ζημιά ύψους €771.709 και €583.877 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και ότι, κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €230.831 και το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερέβαινε το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων κατά €330.581. Όπως αναφέρεται στη σημείωση 5, τα γεγονότα αυτά ή οι συνθήκες αυτές, μαζί με άλλα θέματα όπως περιγράφονται στη σημείωση 5, υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με την δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους. Η γνώμη μας δεν διαφοροποιείται σε σχέση με το θέμα αυτό.

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

Τα κύρια θέματα ελέγχου είναι εκείνα που, κατά την επαγγελματική μας κρίση, ήταν εξέχουσας σημασίας στον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου. Τα θέματα αυτά έχουν εξεταστεί στο πλαίσιο του ελέγχου των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων ως σύνολο, για τη διαμόρφωση της γνώμης μας επί αυτών και δεν εκφέρουμε ξεχωριστή γνώμη σχετικά με αυτά τα θέματα. Εκτός από το θέμα που περιγράφεται στο τμήμα «Ουσιώδης αβεβαιότητας που σχετίζεται με τη συνέχιση της δραστηριότητας», έχουμε διαπιστώσει ότι το θέμα που περιγράφεται παρακάτω είναι κύριο θέμα ελέγχου που πρέπει να γνωστοποιείται στην έκθεσή μας.

Κύριο θέμα ελέγχου

Εκτίμηση εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία λογιστικοποιείται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με τη μέθοδο της καθαρής θέσης και στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις στην τιμή κτίσης μείον προβλέψεις για απομείωση της αξίας. Το μερίδιο του Συγκροτήματος στις ζημιές της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €219.701 (2024: €4.235 ζημιά), και η λογιστική αξία της επένδυσης στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ήταν €10.870.583 (2024: €11.090.284). Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η λογιστική αξία της επένδυσης στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας ήταν €4.073.323 (2024: €4.073.323).

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ έχει ως κύρια δραστηριότητα τις επενδύσεις σε ακίνητα τα οποία παρουσιάζονται στις οικονομικές της καταστάσεις σε εύλογη αξία στο τέλος του έτους βάση έκθεσης εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή. Η εν λόγω εκτίμηση επηρεάζει σημαντικά την αξία της καθαρής θέσης της συνδεδεμένης εταιρείας και κατ' επέκταση την επένδυση στην συνδεδεμένη εταιρεία. Για το λόγο αυτό, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αξιολογεί την διαδικασία καθορισμού της εύλογης αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία.

Πώς εξετάστηκε το κύριο θέμα κατά τον έλεγχό μας

Οι ελεγκτικές μας διαδικασίες σχετικά με την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία περιλαμβάνουν, μεταξύ άλλων, τα ακόλουθα:

- Κατανοήσαμε τη διαδικασία που εφάρμοσε το Διοικητικό Συμβούλιο για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία, συμπεριλαμβανομένων των βασικών ελέγχων στη διαδικασία.
- Αξιολογήσαμε τον σχεδιασμό και την εφαρμογή των εσωτερικών δικλίδων ελέγχου σχετικά με την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία.
- Αξιολογήσαμε τα προσόντα, την εμπειρία και την ανεξαρτησία των εκτιμητών που διενέργησαν την εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία και μελετήσαμε τους όρους εντολής τους για να καθορίσουμε εάν το πλαίσιο εργασίας των εκτιμητών ήταν επαρκές για τους σκοπούς του ελέγχου μας.
- Χρησιμοποιήσαμε την εξειδικευμένη ομάδα μας με εμπειρία σε θέματα εκτιμήσεων για την αξιολόγηση των μεθόδων εκτίμησης και της καταλληλότητας των παραμέτρων και παραδοχών που υιοθετήθηκαν για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία και τον έλεγχο της αριθμητικής ακρίβειας των υπολογισμών του εκτιμητή. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη σύγκριση των τιμών διάφορων παραμέτρων και παραδοχών που χρησιμοποιήθηκαν στον υπολογισμό των μελλοντικών ταμειακών ροών με δημοσιευμένες πληροφορίες καθώς επίσης και πρόσφατες συναλλαγές.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Κύριο θέμα ελέγχου (συνέχεια)

Εκτίμηση εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση στη συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε την Μέθοδο της Αξιοποίησης (residual approach), η οποία είναι αποδεκτή από τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα (ΔΠΧΑ 13) και τα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων του Βασιλικού Ινστιτούτου Ορκωτών Εκτιμητών (R.I.C.S.), για την εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα, της συνδεδεμένης εταιρείας, που ανέρχονται σε αξία ύψους €61.300.000 στις 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €61.000.000).

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των ακινήτων στη συνδεδεμένη εταιρεία απαιτεί από το Διοικητικό Συμβούλιο να κάνει σημαντικές εκτιμήσεις και παραδοχές που σχετίζονται μεταξύ άλλων με το ποσοστό προεξοφλητικού επιτοκίου και την εκτιμώμενη μέση τιμή δωματίου ξενοδοχείου.

Η εκτίμηση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα στην συνδεδεμένη εταιρεία είναι κύριο θέμα ελέγχου λόγω της σημαντικής συμβολής στα περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας και κατεπέκταση στο μέγεθος της αξίας της επένδυσης στην συνδεδεμένη εταιρεία και της σημαντικής άσκησης κρίσης και εκτιμήσεων που απαιτείται από το Διοικητικό Συμβούλιο για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας, καθώς και της σημαντικής έκτασης ελεγκτικών εργασιών.

Περισσότερες πληροφορίες περιλαμβάνονται στις σημειώσεις 5, 8 και 22 των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων.

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 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, στην Έκθεση Προέδρου και στη Δήλωση των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου, του Γενικού Διευθυντή και της Υπεύθυνης Λογιστηρίου αλλά δεν περιλαμβάνουν τις ενοποιημένες και τις ατομικές οικονομικές καταστάσεις και την έκθεση ελεγκτή επί αυτών.

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

Σχετικά με τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών 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 ατομικές 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 συμπεράνουμε ότι υπάρχει ουσιώδης σφάλμα σε αυτές τις άλλες πληροφορίες, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε το γεγονός αυτό. Δεν έχουμε να αναφέρουμε τίποτα επί αυτού.

Πώς εξετάστηκε το κύριο θέμα κατά τον έλεγχό μας (συνέχεια)

- Με τη βοήθεια της εξειδικευμένης ομάδας μας σε θέματα εκτιμήσεων, διενεργήσαμε έλεγχο των δεδομένων που παρουσιάζονται στην έκθεση υπολογισμών της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας. Οι διαδικασίες ελέγχου περιέλαβαν τη συμφωνία με στοιχεία συναλλαγών στο τμήμα κτηματολογίου και συμφωνία στοιχείων ακινήτων με τίτλους ιδιοκτησίας, συμφωνία διανομής ακινήτων και πολεοδομική άδεια.

- Συμφωνήσαμε το ποσό της εκτίμησης από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με τα ποσά που παρουσιάζονται στις οικονομικές καταστάσεις της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Διενεργήσαμε ανάλυση ευαισθησίας σε σημαντικές παραδοχές για να αξιολογήσουμε την επίδραση στην εκτίμηση της εύλογης αξίας των ακινήτων της συνδεδεμένης εταιρείας.

- Αξιολογήσαμε τις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τις πρόνοιες των ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Οι ανωτέρω διαδικασίες ολοκληρώθηκαν με ικανοποιητικό τρόπο.

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Διοικητικού Συμβουλίου και των Υπευθύνων για Θέματα Διακυβέρνησης για τις Ενοποιημένες και Ατομικές Οικονομικές Καταστάσεις

Το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, που δίνουν αληθινή και δίκαιη εικόνα σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, 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 ατομικών οικονομικών καταστάσεων απαλλαγμένων από ουσιώδες σφάλμα, οφειλόμενου είτε σε απάτη είτε σε λάθος.

Κατά την κατάρτιση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, το Διοικητικό Συμβούλιο είναι υπεύθυνο για την αξιολόγηση της ικανότητας του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητά τους, γνωστοποιώντας όπου συντρέχει τέτοια περίπτωση, τα θέματα που σχετίζονται με τη συνεχιζόμενη δραστηριότητα και τη χρήση της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας, εκτός εάν το Διοικητικό Συμβούλιο είτε προτίθεται να ρευστοποιήσει το Συγκρότημα και την Εταιρεία ή να διακόψει τις δραστηριότητές τους, ή δεν έχει άλλη ρεαλιστική εναλλακτική επιλογή από το να προβεί 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 Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων

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

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Ευθύνες του Ελεγκτή για τον Έλεγχο των Ενοποιημένων και Ατομικών Οικονομικών Καταστάσεων (συνέχεια)

- Συμπεραίνουμε για την καταλληλότητα της χρήσης από το Διοικητικό Συμβούλιο της λογιστικής αρχής της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και, με βάση τα ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτήθηκαν για το εάν υπάρχει ουσιώδης αβεβαιότητα σχετικά με γεγονότα ή συνθήκες που να υποδηλώνουν ουσιώδη αβεβαιότητα σχετικά ως προς την ικανότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τη δραστηριότητα τους. Εάν συμπεράνουμε ότι υφίσταται ουσιώδης αβεβαιότητα, είμαστε υποχρεωμένοι στην έκθεση ελεγκτή να επισύρουμε την προσοχή στις σχετικές γνωστοποιήσεις στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις, ή εάν τέτοιες γνωστοποιήσεις είναι ανεπαρκείς, να διαφοροποιήσουμε τη γνώμη μας. Τα συμπεράσματά μας βασίζονται σε ελεγκτικά τεκμήρια που αποκτώνται 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 ατομικών οικονομικών καταστάσεων, συμπεριλαμβανομένων των γνωστοποιήσεων, και κατά πόσο οι ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις αντικατοπτρίζουν τις συναλλαγές και γεγονότα με τρόπο που να επιτυγχάνεται η αληθινή και δίκαιη εικόνα.
- Σχεδιάζουμε και εκτελούμε τον έλεγχο των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων για να λάβουμε επαρκή και κατάλληλα ελεγκτικά τεκμήρια αναφορικά με τις οικονομικές πληροφορίες των οντοτήτων ή επαγγελματικών μονάδων εντός του Συγκροτήματος ως βάση για τη διαμόρφωση γνώμης επί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων. Είμαστε υπεύθυνοι για την καθοδήγηση, επίβλεψη και επανεξέταση της ελεγκτικής εργασίας που πραγματοποιήθηκε για σκοπούς 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 αυτό όλες τις σχέσεις και άλλα θέματα που μπορεί εύλογα να θεωρηθεί ότι επηρεάζουν την ανεξαρτησία μας και, όπου είναι εφαρμόσιμο, ενέργειες που λαμβάνονται για την εξάλειψη των απειλών ή των μέτρων προστασίας που εφαρμόζονται.

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

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

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

1. Διορισμός του Ελεγκτή και περίοδος Διορισμού

Διοριστήκαμε για πρώτη φορά ως ελεγκτές του Συγκροτήματος για το έτος 31 Δεκεμβρίου 2017 μετά από απόφαση της Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ. Ο διορισμός μας ανανεώνεται ετησίως με ψήφισμα των μετόχων και αντιπροσωπεύει μια συνολική περίοδο αδιάκοπου διορισμού εννέα ετών.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων (συνέχεια)

2. Συνοχή της πρόσθετης Έκθεσης προς την Επιτροπή Ελέγχου

Επιβεβαιώνουμε ότι η γνώμη μας επί των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων η οποία αναφέρεται σε αυτή την έκθεση, συνάδει με τη πρόσθετη έκθεση μας στην Επιτροπή Ελέγχου της Εταιρείας που έχει εκδοθεί στις 21 Απριλίου 2026 σύμφωνα με το άρθρο 11 του κανονισμού της Ευρωπαϊκής Ένωσης (ΕΕ) αριθ. 537/2014.

3. 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 το Συγκρότημα ή την Εταιρεία, οι οποίες δεν έχουν γνωστοποιηθεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις ή στην Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία.

Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο

Έχουμε ελέγξει τα ψηφιακά αρχεία για το Ευρωπαϊκό Ενιαίο Ηλεκτρονικό Μορφότυπο (ESEF) της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, το οποίο περιλαμβάνει ένα αρχείο XHTML με τις ενοποιημένες και ατομικές 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 ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών για το έτος που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και των γνωστοποιήσεων που πραγματοποιούνται είτε στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις 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^{ης} Δεκεμβρίου 2018 της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, όπως τροποποιείται από καιρού εις καιρό (ο «Κανονισμός ESEF») (τα «ψηφιακά αρχεία»).

Το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Εταιρείας Λίμιτεδ είναι υπεύθυνο για την κατάρτιση και τη δημοσιοποίηση των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σύμφωνα με τις απαιτήσεις που ορίζονται στον Κανονισμό ESEF.

Η ευθύνη μας είναι να εξετάσουμε τα ψηφιακά αρχεία που έχει ετοιμάσει το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ. Σύμφωνα με τις Οδηγίες Ελέγχου που εκδόθηκαν από το 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 και ατομικών οικονομικών καταστάσεων που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία αντιστοιχεί στις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις που έχουμε ελέγξει, και εάν η μορφή και η σήμανση που περιλαμβάνονται στα ψηφιακά αρχεία 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 και ατομικές 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

Έκθεση επί Άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων (συνέχεια)

Άλλα Νομικά Θέματα

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

- Κατά την γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, η Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία έχουν 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 ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Με βάση τη γνώση και σύμφωνα με την κατανόηση της επιχείρησης και του περιβάλλοντος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις σφάλματα στην Έκθεση Διαχείρισης για το Συγκρότημα και την Εταιρεία. 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 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τις σχετικές απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και συνάδουν με τις ενοποιημένες και ατομικές οικονομικές καταστάσεις.
- Κατά τη γνώμη μας, με βάση τις εργασίες που έγιναν κατά τη διάρκεια του ελέγχου μας, έχουν παρασχεθεί στην 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 του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που αποκτήσαμε κατά τον έλεγχο των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων, είμαστε υποχρεωμένοι να αναφέρουμε εάν έχουμε εντοπίσει ουσιώδεις σφάλματα 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.

ΕΚΘΕΣΗ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ (συνέχεια)

Προς τα Μέλη της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ

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.

Ο συντάκτης ανάθεσης για αυτή την ανεξάρτητη έκθεση ελέγχου είναι ο κ. Ιωάννης Σοφιανός.



Ιωάννης Σοφιανός

Εγκεκριμένος Λογιστής και Εγγεγραμμένος Ελεγκτής
εκ μέρους και για λογαριασμό της

Deloitte Limited

Εγκεκριμένοι Λογιστές και Εγγεγραμμένοι Ελεγκτές
24 Σπύρου Κυπριανού
1075 Λευκωσία
Κύπρος
Λευκωσία, 28 Απριλίου 2026

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 ⁽¹⁾ €
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες			
Εισόδημα	10	83.220	76.952
Κόστος πωλήσεων	13	(64.377)	(88.076)
Μεικτό κέρδος/(ζημιά)		18.843	(11.124)
Άλλα έσοδα	11	40.000	70.318
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(45.000)	(20.000)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(840)	(1.440)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(304.946)	(246.486)
Άλλα έξοδα	11	-	(15.514)
Ζημιά εργασιών		(291.943)	(224.246)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(259.277)	(277.396)
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	22	(219.701)	(4.235)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(770.921)	(505.877)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(770.921)	(505.877)
Ζημιά από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	21	(788)	(36.848)
Καθαρή ζημιά για το έτος		(771.709)	(542.725)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(771.709)	(542.725)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε:			
Συμφέρον μετόχων		(771.709)	(542.725)
Συμφέρον μειοψηφίας	20	-	-
		(771.709)	(542.725)
Βασικές και πλήρως κατανεμημένες ζημιές ανα μετοχή (σεντ):			
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17	(16,04)	(10,53)
Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	17	(0,02)	(0,77)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	(16,06)	(11,30)

(1) Τα αποτελέσματα για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 έχουν επαναπαρουσιαστεί για να αντικατοπτρίζουν ότι τα αποτελέσματα της θυγατρικής εταιρείας αναφέρονται πλέον ως μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (Σημ. 21)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Λογαριασμού Αποτελεσμάτων και Λοιπών Συνολικών Εσόδων Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Εισόδημα	10	83.220	76.952
Κόστος πωλήσεων	13	(64.377)	(88.076)
Μεικτό κέρδος/(ζημιά)		18.843	(11.124)
Άλλα έσοδα	11	40.000	75.233
Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις	12	(73.250)	(56.304)
Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	13	(840)	(1.440)
Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	13	(309.355)	(246.486)
Ζημιά εργασιών		(324.602)	(240.121)
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	15	(259.275)	(277.396)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(583.877)	(517.517)
Φορολογία	16	-	-
Καθαρή ζημιά για το έτος		(583.877)	(517.517)
Λοιπά συνολικά έσοδα		-	-
Συνολικά έξοδα για το έτος		(583.877)	(517.517)
Καθαρή ζημιά αποδιδόμενη σε Μετόχους Εταιρείας		(583.877)	(517.517)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ)	17	(12,15)	(10,77)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 33 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης
στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	81.927	82.793
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	22	10.870.583	11.090.284
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		10.952.510	11.173.077
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	23	580.000	625.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	11.620	19.914
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	25	721.160	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	1.646	1.937
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.314.426	1.368.011
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		12.266.936	12.541.088
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	31	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	31	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένα Κέρδη		2.068.648	2.840.357
		6.466.679	7.238.388
Συμφέρον μειοψηφίας	20	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		6.466.679	7.238.388
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	27	4.255.000	3.755.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.255.000	3.755.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	27	1.286.667	1.122.391
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	28	258.590	58.029
Προβλέψεις	29	-	367.280
Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις	30	-	-
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		1.545.257	1.547.700
Σύνολο υποχρεώσεων		5.800.257	5.302.700
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		12.266.936	12.541.088
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	1,35	1,51

Στις 28 Απριλίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.



Δημήτριος Ραγιάς,
Πρόεδρος



Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής / Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 33 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Χρηματοοικονομικής Θέσης Εταιρείας
στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ			
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	19	81.927	86.952
Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες	20	-	-
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	22	4.073.323	4.073.323
Σύνολο μη κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		4.155.250	4.160.275
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία			
Αποθέματα	23	580.000	625.000
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	11.620	19.069
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	25	721.160	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	26	1.646	1.622
Σύνολο κυκλοφορούντων περιουσιακών στοιχείων		1.314.426	1.366.851
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων		5.469.676	5.527.126
ΚΑΘΑΡΗ ΘΕΣΗ ΚΑΙ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ			
Ίδια κεφάλαια			
Μετοχικό κεφάλαιο	31	4.084.128	4.084.128
Αποθεματικό υπέρ το άρτιο	31	293.239	293.239
Αποθεματικό από μετατροπή μετοχικού κεφαλαίου σε Ευρώ		20.664	20.664
Συσσωρευμένες ζημιές		(4.728.612)	(4.144.735)
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων		(330.581)	253.296
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	27	4.255.000	3.755.000
Σύνολο μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων		4.255.000	3.755.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις			
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις	27	1.286.667	1.106.453
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	28	258.590	45.097
Προβλέψεις	29	-	367.280
Σύνολο τρεχουσών υποχρεώσεων		1.545.257	1.518.830
Σύνολο υποχρεώσεων		5.800.257	5.273.830
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων		5.469.676	5.527.126
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή - σεντ	17	(0,07)	0,05

Στις 28 Απριλίου 2026 το Διοικητικό Συμβούλιο της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ ενέκρινε αυτές τις οικονομικές καταστάσεις για έκδοση.

Δημήτριος Ραγιάς,
Πρόεδρος

Μακάριος Χαραλαμπίδης,
Γενικός Διευθυντής/Εκτελεστικός Σύμβουλος

Οι σημειώσεις στις σελίδες 33 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μετοχικό Κεφάλαιο (Σημ. 31) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένα Κέρδη (3) €	Σύνολο €	Συμφέρον μειοψηφίας (Σημ. 20) €	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου 2024	4.084.128	293.239	20.664	3.383.082	7.781.113	20.511	7.801.624
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(542.725)	(542.725)	-	(542.725)
Διανομή αποθεματικών θυγατρικής στη μειοψηφία	-	-	-	-	-	(20.511)	(20.511)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	4.084.128	293.239	20.664	2.840.357	7.238.388	-	7.238.388
Καθαρή ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία	-	-	-	(771.709)	(771.709)	-	(771.709)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2025	4.084.128	293.239	20.664	2.068.648	6.466.679	-	6.466.679

- (1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.
- (2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.
- (3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% και εισφορά ΓΕΣΥ προς 2,65% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση Μεταβολών Ιδίων Κεφαλαίων της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 31) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο (1) €	Αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου (2) €	Συσσωρευμένες ζημιές (3) €	Σύνολο €
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	4.084.128	293.239	20.664	(3.627.218)	770.813
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(517.517)	(517.517)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	4.084.128	293.239	20.664	(4.144.735)	253.296
Καθαρή ζημιά για το έτος	-	-	-	(583.877)	(583.877)
Υπόλοιπο την 31 Δεκεμβρίου 2024	4.084.128	293.239	20.664	(4.728.612)	(330.581)

- (1) Το αποθεματικό έκδοσης μετοχών υπέρ το άρτιο δεν είναι διαθέσιμο για διανομή.
- (2) Το αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου αντιπροσωπεύει τη μείωση της ονομαστικής αξίας της μετοχής της Εταιρείας λόγω της μετατροπής της ονομαστικής αξίας από Λίρες σε Ευρώ την 1 Ιανουαρίου 2008. Η μετατροπή έγινε στην ονομαστική αξία της κάθε μετοχής και όχι στο σύνολο του μετοχικού κεφαλαίου.
- (3) Εταιρείες που είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και δεν διανέμουν 70% των κερδών τους μετά τη φορολογία, όπως προσδιορίζονται από τον περί Εκτάκτου Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας Νόμο, κατά το τέλος των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, θα θεωρείται πως έχουν διανέμει αυτό το ποσό σαν μέρισμα. Έκτακτη αμυντική εισφορά προς 17% και εισφορά ΓΕΣΥ προς 2,65% θα είναι πληρωτέα πάνω σε αυτή τη λογιζόμενη διανομή μερίσματος στην έκταση που οι μέτοχοι, κατά το τέλος της περιόδου των δύο ετών από το τέλος του φορολογικού έτους στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται, είναι φορολογικοί κάτοικοι Κύπρου και λογίζονται κάτοικοι (domiciled) Κύπρου. Το ποσό αυτό της λογιζόμενης διανομής μερίσματος μειώνεται με οποιοδήποτε πραγματικό μέρισμα που ήδη διανεμήθηκε για το έτος στο οποίο τα κέρδη αναφέρονται. Αυτή η έκτακτη αμυντική εισφορά καταβάλλεται από την Εταιρεία για λογαριασμό των μετόχων. Η Εταιρεία δεν είχε κέρδη τα τελευταία έτη οπότε δεν υπήρξε πρόβλεψη έκτακτης αμυντικής εισφοράς.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Ενοποιημένη Κατάσταση Ταμειακών Ροών για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία από συνεχιζόμενες δραστηριότητες		(770.921)	(505.877)
Ζημιά πριν τη φορολογία από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	21	(788)	(36.848)
Ζημιά πριν τη φορολογία		(771.709)	(542.725)
Αναπροσαρμογές για:			
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12	45.000	20.000
Χρεωστικούς τόκους	15	256.256	278.667
Πρόβλεψη για νομικά έξοδα έφεσης	29	-	7.973
Άλλα έσοδα	11	-	(60.318)
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	3.828	8.153
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	22	219.701	4.235
Ζημιά από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας	11	-	15.514
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(246.924)	(268.501)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	8.294	10.592
Αύξηση/(μείωση) στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	28	25.561	(12.192)
Μετρητά από εργασίες		(213.069)	(270.101)
Αύξηση στις μη επιστρεπτέες καταθέσεις και προκαταβολές	28	175.000	-
Φορολογία που πληρώθηκε	16	-	-
Πληρωμή έναντι οφειλής για νομικές υποθέσεις	29	(367.280)	(850.000)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(405.349)	(1.120.101)
Ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	(2.962)	(4.019)
Καθαρή είσπραξη μετρητών και διάθεση τραπεζικών υπεραναλήψεων από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας	20	-	112.168
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(2.962)	108.149
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	33(vi)	500.000	1.240.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	15	(80.097)	(241.578)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		419.903	998.422
Καθαρή αύξηση/(μείωση) σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		11.592	(13.530)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	26	(1.120.454)	(1.106.924)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	26	(1.108.862)	(1.120.454)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 33 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

Κατάσταση ταμειακών ροών της Εταιρείας για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025

	Σημ.	2025 €	2024 €
Ροή μετρητών από εργασίες			
Ζημιά πριν τη φορολογία		(583.877)	(517.517)
Αναπροσαρμογές για:			
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων	12	45.000	20.000
Απομείωση εισπρακτέων ποσών	12	28.250	36.304
Χρεωστικούς τόκους	15	256.256	277.396
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	8.237	8.153
Κέρδος από πώληση στοιχείων πάγιου ενεργητικού	11	-	-
Πρόβλεψη για νομικά έξοδα έφεσης	29	-	7.973
Κέρδος από άλλα έσοδα	11	-	(60.318)
Κέρδος από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας	11	-	(4.915)
Καθαρή ροή μετρητών πριν τις αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης		(246.134)	(232.924)
Αλλαγές στο κεφάλαιο κίνησης:			
Μείωση/(αύξηση) στα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα	24	7.449	4.839
Μείωση/(αύξηση) στα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες	12	(28.250)	(36.304)
(Μείωση)/αύξηση στους εμπορικούς και άλλους πιστωτές	28	38.493	(2.666)
Μετρητά για εργασίες		(228.442)	(267.055)
Αύξηση στις μη επιστρεπτέες καταθέσεις και προκαταβολές	28	175.000	-
Φορολογία που πληρώθηκε		-	-
Πληρωμή έναντι οφειλής για νομικές υποθέσεις	29	(367.280)	(850.000)
Καθαρά μετρητά για εργασίες		(420.722)	(1.117.055)
Ροή μετρητών για επενδυτικές δραστηριότητες			
Αγορά εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων	19	(3.212)	(4.019)
Είσπραξη μετρητών από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας	20	-	69.300
Καθαρά μετρητά για επενδυτικές δραστηριότητες		(3.212)	65.281
Ροή μετρητών από χρηματοδοτικές δραστηριότητες			
Εισπράξεις από δανεισμό από μετόχους	33(vi)	500.000	1.240.000
Τόκοι που πληρώθηκαν	15	(80.097)	(240.307)
Καθαρά μετρητά από χρηματοδοτικές δραστηριότητες		419.903	999.693
Καθαρή (μείωση)/αύξηση σε μετρητά και αντίστοιχα μετρητών		(4.031)	(52.081)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στην αρχή του έτους	26	(1.104.831)	(1.052.750)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών στο τέλος του έτους	26	(1.108.862)	(1.104.831)

Οι σημειώσεις στις σελίδες 33 μέχρι 95 αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

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

1. Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ (η "Εταιρεία") και των θυγατρικών της (το "Συγκρότημα") για το έτος που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2025, εγκρίθηκαν για έκδοση με απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου στις 28 Απριλίου 2026.

Χώρα και χρόνος σύστασης

Η Εταιρεία συστάθηκε με έδρα την Κύπρο το 1988 ως ιδιωτική εταιρεία περιορισμένης ευθύνης με αρ. εγγραφής 32493 και το Μάιο του 1989 μετατράπηκε σε δημόσια εταιρεία σύμφωνα με τις πρόνοιες του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ. 113 και των Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων. Στις 29 Μαρτίου 1996, οι μετοχές της Εταιρείας εισάχθηκαν στο Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου. Στις 12 Ιουλίου 2005, η Εταιρεία μετονομάσθηκε από Φιλοκτηματική Λίμιτεδ σε Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ. Το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας είναι στην οδό 25ης Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 54,18% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 92,57% άμεση συμμετοχή στην Euroinvestment & Finance Public Limited και 6,39% άμεση συμμετοχή στην Εταιρεία. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών της Εταιρείας.

Κύριες δραστηριότητες

Το Συγκρότημα κατά την διάρκεια του έτους 2025 είχε δύο βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: (i) την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας και (ii) την παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Όλες οι δραστηριότητες του Συγκροτήματος διεξάγονται στην Κύπρο. Κατά την ημερομηνία της κατάστασης οικονομικής θέσης το Συγκρότημα εργοδοτούσε 4 άτομα (2024: 4 άτομα) και η Εταιρεία 4 άτομα (2024: 3 άτομα).

Η Εταιρεία δραστηριοποιείται στην ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας καθώς επίσης και με την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας. Η θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, την οποία στις 27 Φεβρουαρίου 2025 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να εκκαθαρίσει, δραστηριοποιείτο κατά την διάρκεια του έτους 2024 με την διεξαγωγή τεχνοοικοδομικών εργασιών. Η πρώην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited, η οποία πωλήθηκε στις 24 Ιανουαρίου 2024 δραστηριοποιείτο με την ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας.

Λειτουργικό περιβάλλον

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

Η σύγκρουση Ισραήλ-Γάζας έχει κλιμακωθεί σημαντικά μετά τη μεγάλη επίθεση της Χαμάς στις 7 Οκτωβρίου 2023. Εταιρείες με σημαντικές θυγατρικές, δραστηριότητες, επενδύσεις, συμβατικές ρυθμίσεις ή κοινοπραξίες στην περιοχή του πολέμου ενδέχεται να εκτεθούν σημαντικά. Οι οντότητες που δεν έχουν άμεση έκθεση στο Ισραήλ και τη Λωρίδα της Γάζας είναι πιθανό να επηρεαστούν από τη συνολική οικονομική αβεβαιότητα και τις αρνητικές επιπτώσεις στην παγκόσμια οικονομία και στις μεγάλες χρηματοπιστωτικές αγορές που προκύπτουν από τον πόλεμο. Αυτή είναι μια ασταθής περίοδος και κατάσταση, ωστόσο η Εταιρεία δεν εκτίθεται άμεσα. Η Διεύθυνση θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και να λαμβάνει τις κατάλληλες ενέργειες όταν και εάν χρειαστεί.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

1. Γενικές πληροφορίες για το Συγκρότημα και την Εταιρεία (συνέχεια)

Λειτουργικό περιβάλλον (συνέχεια)

Στις 28 Φεβρουαρίου 2026, η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή κλιμακώθηκε λόγω της ένοπλης σύγκρουσης. Η κατάσταση έχει δημιουργήσει αυξημένη αβεβαιότητα στις διεθνείς σχέσεις και στις χρηματοοικονομικές αγορές, με πιθανές επιπτώσεις στο παγκόσμιο εμπόριο, στην ενεργειακή επάρκεια και στη γενικότερη οικονομική σταθερότητα.

Παρόλο που η σύγκρουση λαμβάνει χώρα εκτός Κύπρου, ενδέχεται να έχει έμμεσες επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία, δεδομένου του ανοικτού χαρακτήρα της και της εξάρτησής της από το διεθνές εμπόριο, τον τουρισμό, τη ναυτιλία και τις χρηματοοικονομικές υπηρεσίες. Πιθανές συνέπειες περιλαμβάνουν μεταβλητότητα στις τιμές ενέργειας και εμπορευμάτων, διαταραχές στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, διακυμάνσεις στις αγορές συναλλάγματος και κεφαλαίου, καθώς και αυξημένη αβεβαιότητα σε τομείς όπως ο τουρισμός και οι μεταφορές. Η έκταση και η διάρκεια των εν λόγω επιπτώσεων παραμένουν αβέβαιες και δεν μπορούν να εκτιμηθούν με εύλογη βεβαιότητα στο παρόν στάδιο.

Η σύγκρουση αναμένεται να επηρεάσει αρνητικά τους κλάδους του τουρισμού και των υπηρεσιών στην Κύπρο.

Επιπλέον, η αύξηση των τιμών της ενέργειας, οι διακυμάνσεις των συναλλαγματικών ισοτιμιών, η ανησυχία στο χρηματιστήριο, οι αυξήσεις των επιτοκίων, οι διαταραχές της εφοδιαστικής αλυσίδας και οι εντεινόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις λειτουργίες της Εταιρείας. Οι έμμεσες επιπτώσεις θα εξαρτηθούν από την έκταση και τη διάρκεια της κρίσης και παραμένουν αβέβαιες.

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

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

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η Κύπρος θέσπισε σημαντικά μέτρα φορολογικής μεταρρύθμισης, με τις περισσότερες αλλαγές να ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2026. Μεταξύ των πιο αξιοσημείωτων αλλαγών που αναμένεται να επηρεάσουν τις περισσότερες εταιρείες είναι, ενδεικτικά, η αύξηση του συντελεστή φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων από 12,5% σε 15%, η παράταση της περιόδου μεταφοράς ζημιών από τον φόρο νομικών προσώπων από 5 σε 7 έτη και η κατάργηση των κανόνων διανομής θεωρούμενων μερισμάτων για τα εταιρικά κέρδη που αποκτήθηκαν μετά την 1η Ιανουαρίου 2026.

Οικονομικό έτος

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

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος έχουν ετοιμαστεί με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern), παρουσιάζονται σε Ευρώ και ετοιμάστηκαν σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα (ΔΠΧΑ), όπως αυτά υιοθετήθηκαν από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΕ), και τις απαιτήσεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου, Κεφ.113 και των περί Αξιών και Χρηματιστηρίου Αξιών Κύπρου Νόμων και Κανονισμών.

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας μπορούν να ληφθούν από το εγγεγραμμένο γραφείο της Εταιρείας που βρίσκεται στην οδό 25ης Μαρτίου 20, Γραφείο 101, 2408 Έγκωμη, Κύπρος.

Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις έχουν καταρτιστεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους, όπως έχει τροποποιηθεί με την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία των επενδύσεων σε ακίνητα από τη συνδεδεμένη εταιρεία.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

2. Βάση ετοιμασίας και δήλωση συμμόρφωσης (συνέχεια)

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.

Η κατάρτιση των ατομικών και ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση ορισμένων σημαντικών λογιστικών εκτιμήσεων και την άσκηση κρίσης από τη Διεύθυνση στη διαδικασία εφαρμογής των λογιστικών πολιτικών της Εταιρείας και του Συγκροτήματος. Οι τομείς που απαιτούν μεγαλύτερου βαθμού κρίση ή είναι πιο πολύπλοκοι ή τομείς όπου οι παραδοχές και οι υπολογισμοί έχουν σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται στη Σημείωση 8.

3. Νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης

Τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στις οικονομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος αποτιμούνται χρησιμοποιώντας το νόμισμα του κύριου οικονομικού περιβάλλοντος μέσα στο οποίο λειτουργεί η Εταιρεία και το Συγκρότημα ("το νόμισμα λειτουργίας"). Οι ατομικές και ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις παρουσιάζονται σε Ευρώ (€), το οποίο είναι το νόμισμα λειτουργίας και παρουσίασης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

4. Νέες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα που ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025

Κατά το τρέχον έτος, το Συγκρότημα και η Εταιρεία υιοθέτησαν την πιο κάτω τροποποίηση των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα», «Πρότυπα») που εκδόθηκε από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων ("ΣΔΛΠ", "IASB") και ισχύει για περιόδους αναφοράς που αρχίζουν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025. Αυτή η τροποποίηση έχει υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και η υιοθέτησή της δεν έχει επιφέρει καμία σημαντική μεταβολή σχετικά με τις γνωστοποιήσεις ή τα ποσά που αναφέρονται στις εν λόγω οικονομικές καταστάσεις.

(i) Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 21 Τα Αποτελέσματα των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας

Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν πώς να αξιολογείται εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς να προσδιορίζεται η συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν είναι.

Οι τροποποιήσεις αναφέρουν ότι ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα όταν μια οικονομική οντότητα είναι σε θέση να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διαχειριστική καθυστέρηση και μέσω ενός μηχανισμού αγοράς ή ανταλλαγής στον οποίο μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστά δικαιώματα και υποχρεώσεις.

Μια οικονομική οντότητα αξιολογεί εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα σε μια ημερομηνία επιμέτρησης και για συγκεκριμένο σκοπό. Εάν μια οικονομική οντότητα είναι σε θέση να αποκτήσει όχι περισσότερο από ένα ασήμαντο ποσό του άλλου νομίσματος κατά την ημερομηνία επιμέτρησης για τον καθορισμένο σκοπό, το νόμισμα δεν ανταλλάσσεται στο άλλο νόμισμα.

Η αξιολόγηση του εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα εξαρτάται από την ικανότητα μιας οικονομικής οντότητας να αποκτήσει το άλλο νόμισμα και όχι από την πρόθεση ή την απόφασή της να το πράξει.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

4. Νέες τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα που ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2025 (συνέχεια)

(i) Τροποποίηση του ΔΠΧΑ 21 Τα Αποτελέσματα των Αλλαγών στις Συναλλαγματικές Ισοτιμίες: Έλλειψη Ανταλλαξιμότητας (συνέχεια)

Όταν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα σε μια ημερομηνία επιμέτρησης, μια οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία εκείνη την ημερομηνία. Ο στόχος μιας οικονομικής οντότητας κατά την εκτίμηση της άμεσης συναλλαγματικής ισοτιμίας είναι να αντικατοπτρίζει την ισοτιμία με την οποία θα λάμβανε χώρα μια τακτική συναλλαγή ανταλλαγής κατά την ημερομηνία επιμέτρησης μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες.

Οι τροποποιήσεις δεν διευκρινίζουν πώς μια οικονομική οντότητα εκτιμά την άμεση συναλλαγματική ισοτιμία για την επίτευξη αυτού του στόχου. Μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Παραδείγματα παρατηρήσιμης συναλλαγματικής ισοτιμίας περιλαμβάνουν:

- μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία για σκοπό διαφορετικό από αυτόν για τον οποίο μια οικονομική οντότητα αξιολογεί την ανταλλαξιμότητα
- την πρώτη συναλλαγματική ισοτιμία με την οποία μια οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα για τον καθορισμένο σκοπό μετά την αποκατάσταση της ανταλλαξιμότητας του νομίσματος (πρώτη επόμενη συναλλαγματική ισοτιμία).

Μια οικονομική οντότητα που χρησιμοποιεί άλλη τεχνική εκτίμησης μπορεί να χρησιμοποιήσει οποιαδήποτε παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία - συμπεριλαμβανομένων των ισοτιμιών από συναλλαγές συναλλάγματος σε αγορές ή μηχανισμούς συναλλάγματος που δεν δημιουργούν εκτελεστικά δικαιώματα και υποχρεώσεις - και να προσαρμόσει αυτή την ισοτιμία, όπως απαιτείται, για να εκπληρώσει τον στόχο όπως ορίζεται παραπάνω.

Όταν μια οικονομική οντότητα εκτιμά μια άμεση συναλλαγματική ισοτιμία επειδή ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να γνωστοποιεί πληροφορίες που επιτρέπουν στους χρήστες των οικονομικών της καταστάσεων να κατανοήσουν πώς το νόμισμα που δεν ανταλλάσσεται στο άλλο νόμισμα επηρεάζει ή αναμένεται να επηρεάσουν, τη χρηματοοικονομική απόδοση της οντότητας, την οικονομική θέση και τις ταμειακές ροές.

Οι τροποποιήσεις προσθέτουν ένα νέο προσάρτημα ως αναπόσπαστο μέρος του ΔΛΠ 21. Το προσάρτημα περιλαμβάνει οδηγίες εφαρμογής σχετικά με τις απαιτήσεις που εισάγονται από τις τροποποιήσεις. Οι τροποποιήσεις προσθέτουν επίσης νέα Επεξηγηματικά Παραδείγματα που συνοδεύουν το ΔΛΠ 21, τα οποία επεξηγούν πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να εφαρμόσει ορισμένες από τις απαιτήσεις σε υποθετικές καταστάσεις με βάση τα περιορισμένα γεγονότα που παρουσιάζονται.

Επιπλέον, το ΣΔΛΠ προέβη σε επακόλουθες τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 1 για να ευθυγραμμιστεί και να παραπέμψει στο αναθεωρημένο ΔΛΠ 21 για την αξιολόγηση της ανταλλαξιμότητας.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Μια οικονομική οντότητα δεν επιτρέπεται να εφαρμόσει τις τροποποιήσεις αναδρομικά. Αντίθετα, μια οντότητα απαιτείται να εφαρμόσει τις ειδικές μεταβατικές διατάξεις που περιλαμβάνονται στις τροποποιήσεις.

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές

Οι σημαντικές λογιστικές πολιτικές που υιοθετήθηκαν στην ετοιμασία αυτών των οικονομικών καταστάσεων αναφέρονται πιο κάτω. Οι πολιτικές αυτές εφαρμόστηκαν με συνέπεια για όλα τα έτη που παρουσιάζονται σ' αυτές τις οικονομικές καταστάσεις, εκτός αν αναφέρεται διαφορετικά.

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία παρουσιάζουν ζημιά ύψους €771.709 και €583.877 αντίστοιχα για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Κατά την ημερομηνία αυτή, οι τρέχουσες υποχρεώσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας υπερέβαιναν τα κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία του/της κατά €230.831 και το σύνολο των υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερέβαινε το σύνολο των περιουσιακών της στοιχείων κατά €330.581. Η δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους βασίζεται στην συνεχιζόμενη οικονομική στήριξη από τον κύριο μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, και από την ιθύνουσα εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. Το Διοικητικό Συμβούλιο έχει πλάνο που λαμβάνει υπόψη τους πιο πάνω παράγοντες. Με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας που καλύπτουν περίοδο δώδεκα μηνών από την ημερομηνία έκδοσης αυτών των οικονομικών καταστάσεων το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναμένεται να διατηρήσουν επαρκή ρευστότητα για να μπορέσουν να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους, στη βάση ότι θα λάβουν οικονομική στήριξη από τον κύριο μέτοχο και από την ιθύνουσα εταιρεία.

Οι παράγοντες αυτοί υποδηλώνουν την ύπαρξη ουσιώδους αβεβαιότητας η οποία ενδεχομένως θα εγείρει σημαντική αμφιβολία σχετικά με τη δυνατότητα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να συνεχίσουν τις δραστηριότητες τους.

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

- Η Εταιρεία είναι θυγατρική του Ομίλου Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., από τον οποίο απολαμβάνει διαχρονικά σταθερή στήριξη εμπράκτως.
- Ο κύριος μέτοχος Euroinvestment & Finance Public Limited και η ιθύνουσα εταιρεία Τράπεζα Πειραιώς Α.Ε. έχουν επιβεβαιώσει την πρόθεση τους να συνεχίσουν να υποστηρίζουν οικονομικά την Εταιρεία κατά το ποσοστό συμμετοχής τους στην Εταιρεία.
- Η Euroinvestment & Finance Public Limited έχει παραχωρήσει στην Εταιρεία δανειακές διευκολύνσεις συνολικού ύψους €4.255.000 τα οποία έχουν εκταμιευθεί στην Εταιρεία. Τα δάνεια από την Euroinvestment & Finance Public Limited έχουν ημερομηνία αποπληρωμής μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 2027 και 31 Δεκεμβρίου 2028 (Σημ. 27).
- Το Συγκρότημα παρόλο που είχε υποστεί ζημιά ύψους €771.709 για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, διατηρεί μια σημαντική θετική καθαρή θέση ιδίων κεφαλαίων ύψους €6.466.679.

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

Βάση ενοποίησης

Οι ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 περιλαμβάνουν τις οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας (η "Εταιρεία") και όλων των θυγατρικών εταιρειών της, που όλες μαζί αναφέρονται ως το "Συγκρότημα". Οι οικονομικές καταστάσεις των θυγατρικών εταιρειών ετοιμάζονται με την ίδια ημερομηνία αναφοράς όπως και της Εταιρείας, χρησιμοποιώντας ομοιόμορφες λογιστικές αρχές.

Οι θυγατρικές εταιρείες που περιγράφονται στη Σημείωση 20 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 θυγατρικές 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (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 θυγατρικών εταιρειών που εξαγοράσθηκαν ή πωλήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους, συμπεριλαμβάνονται στην ενοποιημένη κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων από την ημερομηνία της ουσιαστικής απόκτησής τους ή μέχρι την ημερομηνία της ουσιαστικής πώλησής τους, ως εφαρμόζεται. Το συνολικό εισόδημα των θυγατρικών 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 θυγατρικών, 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 αγοράς (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 θυγατρικής.

Άλλα έξοδα που σχετίζονται με την απόκτηση των θυγατρικών 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 θυγατρικής 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 ΔΛΠ 19 “Προγράμματα Καθορισμένων Παροχών: Εισφορές Εργαζομένων” 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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

- 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.

Η υπεραξία 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 θυγατρικής 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.

Τα δικαιώματα μειοψηφίας αντιπροσωπεύουν το μερίδιο του κέρδους ή της ζημιάς και των καθαρών περιουσιακών στοιχείων που δεν κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το Συγκρότημα. Οι ζημιές μιας θυγατρικής εταιρείας κατανέμονται στα δικαιώματα μειοψηφίας ακόμα και αν αυτό θα οδηγήσει σε αρνητικό υπόλοιπο. Τα δικαιώματα μειοψηφίας 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 θυγατρικές 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 στα δικαιώματα μειοψηφίας 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 δικαιωμάτων μειοψηφίας που πωλείται, αφαιρούνται από το αποθεματικό συναλλαγματικών διαφορών και μεταφέρονται στα δικαιώματα μειοψηφίας. Τα δικαιώματα μειοψηφίας επιμετρούνται σε εύλογη αξία ή στην αναλογία του συμφέροντος μειοψηφίας στην καθαρή εύλογη αξία των καθαρών περιουσιακών στοιχείων της αποκτημένης οικονομικής μονάδας. Η επιλογή του τρόπου επιμέτρησης αποφασίζεται σε κάθε περίπτωση ξεχωριστά ανά συναλλαγή. Άλλα είδη μη ελεγχόντων συμμετοχών επιμετρούνται σε εύλογη αξία, ή κατά περίπτωση, με βάση τις πρόνοιες άλλων ΔΠΧΑ.

Όταν οι συνενώσεις επιχειρήσεων επιτυγχάνονται σταδιακά, η προηγούμενη συμμετοχή 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 εσόδων 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 του 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 υπεραξία. 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.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Συνενώσεις επιχειρήσεων (συνέχεια)

Η εκ νέου λογιστικοποίηση των αλλαγών στη 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 επιμετρώνται εκ νέου και ο μεταγενέστερος διακανονισμός λογιστικοποιείται στα ίδια κεφάλαια. Ενδεχόμενο αντάλλαγμα που κατατάσσεται ως περιουσιακό στοιχείο ή υποχρέωση επιμετρώνται 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.

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 πλήρης. 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.

Οι συνενώσεις επιχειρήσεων των οποίων η ημερομηνία απόκτησης ήταν πριν την 1 Ιανουαρίου 2010 λογιστικοποιήθηκαν σύμφωνα με την προηγούμενη έκδοση του ΔΠΧΑ 3.

Όταν το Συγκρότημα παύσει να έχει τον έλεγχο μιας θυγατρικής εταιρείας, το κέρδος ή η ζημιά από την πώληση υπολογίζεται ως η διαφορά μεταξύ (i) του αθροίσματος της εύλογης αξίας της αντιπαροχής που εισπράχθηκε 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 θυγατρικής εταιρείας και τυχόν συμφέροντος μειοψηφίας. Όταν τα περιουσιακά στοιχεία της θυγατρικής εταιρείας έχουν επανεκτιμηθεί ή λογιστικοποιούνται σε εύλογη αξία, και το κέρδος ή η ζημιά έχει καταχωρηθεί στην κατάσταση συνολικών εσόδων και συμπεριλαμβάνεται στα ίδια κεφάλαια, τα ποσά που αναγνωρίστηκαν προηγουμένως στην κατάσταση συνολικών εσόδων και συμπεριλήφθησαν στα ίδια κεφάλαια, λογιστικοποιούνται ως σαν η Εταιρεία να τα έχει πωλήσει (π.χ. ανακατάταξη στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων ή μεταφορά στο αποθεματικό αποτελεσμάτων). Η εύλογη αξία μιας επένδυσης, που παραμένει στην πρώην θυγατρική 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 εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες

Οι συνδεδεμένες εταιρείες είναι οντότητες στις οποίες το Συγκρότημα και η Εταιρεία 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.

Τα αποτελέσματα και τα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις των συνδεδεμένων εταιρειών περιλαμβάνονται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, εκτός αν η επένδυση κατατάσσεται ως κατεχόμενη προς πώληση σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 5 "Μη Κυκλοφορούντα Περιουσιακά Στοιχεία που Κατέχονται προς Πώληση και Διακοπείσες Δραστηριότητες". Σύμφωνα με τη μέθοδο της καθαρής θέσης, οι επενδύσεις σε συνδεδεμένες εταιρείες αρχικά αναγνωρίζονται στην ενοποιημένη κατάσταση οικονομικής θέσης στην τιμή κτήσης η οποία μετέπειτα αναπροσαρμόζεται για την αναγνώριση του μεριδίου του Συγκροτήματος του κέρδους ή ζημιάς και λοιπών συνολικών εσόδων της συνδεδεμένης εταιρείας. Όταν το μερίδιο του Συγκροτήματος στη ζημιά της συνδεδεμένης εταιρείας ή κοινοπραξίας 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 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, 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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Επενδύσεις σε εξαρτημένες και συνδεδεμένες εταιρείες (συνέχεια)

εξαιρείται από τη λογιστική αξία της επένδυσης και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της περιόδου κατά την οποία αποκτάται η επένδυση.

Μετά την λογιστικοποίηση με την μέθοδο της καθαρής θέσης προσδιορίζεται κατά πόσο είναι αναγκαίο να αναγνωριστεί οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναφορικά με την καθαρή επένδυση του Συγκροτήματος στη συνδεδεμένη εταιρεία. Όποτε είναι αναγκαίο, εξετάζεται το ενδεχόμενο απομείωσης της συνολικής λογιστικής αξίας της επένδυσης (συμπεριλαμβανομένης και της υπεραξίας) σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, συγκρίνοντας το ανακτήσιμο ποσό της (την υψηλότερη αξία μεταξύ της αξίας λόγω χρήσης και της εύλογης αξίας μείον το κόστος της πώλησης) με τη λογιστική αξία της. Οποιαδήποτε ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται αποτελεί μέρος της λογιστικής αξίας της επένδυσης. Οποιαδήποτε αντιστροφή αυτής της ζημιάς απομείωσης αναγνωρίζεται σύμφωνα με το ΔΛΠ 36, στο βαθμό που το ανακτήσιμο ποσό της επένδυσης αυξηθεί μελλοντικά.

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 πρώτη 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 ή κοινοπραξία κατά την ημερομηνία διακοπής της χρήσης της μεθόδου της καθαρής θέσης και της εύλογης αξίας οποιασδήποτε διατηρούμενης συμμετοχής και τυχόν εσόδων 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 έσοδα 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 έσοδα 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.

Το Συγκρότημα εξακολουθεί να εφαρμόζει τη μέθοδο της καθαρής θέσης αν μια επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία μετατραπεί σε επένδυση σε κοινοπραξία ή μια επένδυση σε κοινοπραξία μετατραπεί σε επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία. Δεν εφαρμόζεται επαναμέτρηση της εύλογης αξίας για τέτοιες αλλαγές στα ιδιοκτησιακά δικαιώματα.

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 έσοδα 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.

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 στο βαθμό των δικαιωμάτων στη συνδεδεμένη εταιρεία ή κοινοπραξία που δε σχετίζονται με το Συγκρότημα.

Στις ατομικές οικονομικές καταστάσεις της ιθύνουσας εταιρείας, οι επενδύσεις σε θυγατρικές και συνδεδεμένες εταιρείες παρουσιάζονται στην τιμή κτήσης μείον πρόβλεψη για μόνιμη μείωση της αξίας τους, η οποία αναγνωρίζεται ως έξοδο της περιόδου κατά την οποία αναγνωρίζεται η απομείωση.

Συναλλαγές και συμφέροντα μειοψηφίας

Το Συγκρότημα χειρίζεται τις συναλλαγές με τη μειοψηφία ως συναλλαγές με μετόχους του Συγκροτήματος. Για αγορές από τα δικαιώματα μειοψηφίας, η διαφορά μεταξύ του κόστους εξαγοράς και της συμμετοχής στη λογιστική αξία του αναγνωρίσιμου καθαρού ενεργητικού της θυγατρικής που εξαγοράζεται, αναγνωρίζεται στα ίδια κεφάλαια. Κέρδη και ζημιές του Συγκροτήματος από πωλήσεις στο συμφέρον μειοψηφίας, περιλαμβάνονται επίσης στα ίδια κεφάλαια.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Πληροφόρηση κατά τομέα

Όταν το Συγκρότημα σταματήσει να έχει τον έλεγχο ή να ασκεί σημαντική επιρροή στην οντότητα, οποιοδήποτε μερίδιο που συνεχίζει να κατέχει το Συγκρότημα, παρουσιάζεται σε εύλογη αξία, με τη διαφορά από τη λογιστική του αξία να αναγνωρίζεται ως κέρδος ή ζημιά. Η εύλογη αξία χρησιμοποιείται ως η αρχική λογιστική αξία για το μετέπειτα λογιστικό χειρισμό του μεριδίου σε συνδεδεμένη εταιρεία, κοινοπραξία ή χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο.

Επιπρόσθετα, οποιοδήποτε ποσό που αρχικά αναγνωρίστηκε στα άλλα συνολικά εισοδήματα σε σχέση με αυτή την επένδυση, λογίζεται με τον ίδιο τρόπο που θα λογίζονταν αν το Συγκρότημα πωλούσε κατευθείαν τα συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις. Αυτό μπορεί να εξ' υπακούει ότι κάποια ποσά που προηγουμένως αναγνωρίστηκαν στα άλλα συνολικά εισοδήματα επαναταξινομούνται στην κατάσταση αποτελεσμάτων.

Το Συγκρότημα είναι οργανωμένο κατά τομέα δραστηριοτήτων. Ο κάθε τομέας περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού ή δραστηριότητες που υπόκεινται σε κινδύνους και οφέλη και τα οποία διαφέρουν μεταξύ τους.

Το Συγκρότημα έχει τους πιο κάτω τομείς δραστηριοτήτων:

- (α) Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας
- (β) Παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας
- (γ) Τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες (διακοπείσες δραστηριότητες)

Οι αναλύσεις κατά λειτουργικό τομέα παρουσιάζονται ανάλογα με τον τρόπο κατά τον οποίο αναλύονται από τον επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων του Συγκροτήματος. Ο όρος "ανώτερος λειτουργικός υπεύθυνος" προσδιορίζει μια λειτουργία και όχι απαραίτητα ένα στέλεχος με συγκεκριμένη ιδιότητα. Η λειτουργία αυτή καθορίζει τη διάθεση πόρων και την αξιολόγηση της απόδοσης των τομέων του Συγκροτήματος.

Αναγνώριση εισοδημάτων

Αναγνώριση και επιμέτρηση

Το εισόδημα αντιπροσωπεύει το ποσό που αντανάκλα το αντάλλαγμα που το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκτιμά ότι δικαιούται έναντι της μεταβίβασης των υποσχόμενων αγαθών ή υπηρεσιών στον πελάτη, εκτός από ποσά που εισπράχθηκαν εκ μέρους τρίτων (για παράδειγμα, φορολογία προστιθέμενης αξίας), η τιμή συναλλαγής.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τα εισοδήματα όταν τα μέρη έχουν εγκρίνει τη σύμβαση (γραφπώς, προφορικά ή σύμφωνα με άλλες συνήθεις επιχειρηματικές πρακτικές) και έχουν δεσμευτεί να εκτελέσουν τις αντίστοιχες υποχρεώσεις τους, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τα δικαιώματα κάθε μέρους αναφορικά με τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η οικονομική οντότητα μπορεί να προσδιορίσει τους όρους πληρωμής για τα αγαθά ή τις υπηρεσίες που πρόκειται να μεταβιβαστούν, η σύμβαση έχει εμπορική υπόσταση (ήτοι ο κίνδυνος, ο χρόνος ή το ποσό των μελλοντικών ταμειακών ροών της οικονομικής οντότητας αναμένεται να μεταβληθούν ως αποτέλεσμα της σύμβασης) και είναι πιθανό η οικονομική οντότητα να εισπράξει το αντάλλαγμα που δικαιούται έναντι των αγαθών και υπηρεσιών που θα μεταβιβαστούν στον πελάτη και όταν συγκεκριμένα κριτήρια πληρούνται για κάθε μία από τις συμβάσεις της του Συγκροτήματος και της Εταιρείας με πελάτες.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία βασίζει τις εκτιμήσεις τους σε ιστορικά αποτελέσματα λαμβάνοντας υπόψη το είδος του πελάτη, το είδος της συναλλαγής και τις ιδιαιτερότητες της κάθε συμφωνίας. Προκειμένου να εκτιμήσει πόσο πιθανό είναι να εισπραχθεί ένα ποσό ανταλλάγματος, η οικονομική οντότητα εξετάζει μόνο την ικανότητα και την πρόθεση του πελάτη να καταβάλει το ποσό του ανταλλάγματος όταν αυτό καταστεί απαιτητό.

Οι εκτιμήσεις των εισοδημάτων, των κοστών ή της προόδου προς την πλήρη εκπλήρωση της υποχρέωσης εκτέλεσης αναθεωρούνται σε περίπτωση αλλαγής των συνθηκών. Οποιοσδήποτε αυξήσεις ή μειώσεις που μπορεί να προκύψουν στις εκτιμήσεις απεικονίζονται στην κατάσταση αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εσόδων κατά την περίοδο στην οποία οι περιστάσεις που οδήγησαν στην αναθεώρηση γίνονται γνωστές στη διοίκηση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Προσδιορισμός των υποχρεώσεων εκτέλεσης

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία αξιολογούν κατά πόσο οι συμβάσεις που αφορούν την παροχή μιας σειράς αγαθών ή/ και υπηρεσιών περιέχουν μία ή περισσότερες υποχρεώσεις εκτέλεσης (ξεχωριστές υποσχέσεις εκτέλεσης μιας υπηρεσίας) και κατανέμουν την τιμή συναλλαγής σε κάθε υποχρέωση εκτέλεσης που προσδιορίζεται βάσει της αυτόνομης τιμής πώλησης. Ένα αγαθό ή μια υπηρεσία που το Συγκρότημα και η Εταιρεία την έχουν υποσχεθεί σε έναν πελάτη είναι ξεχωριστή εάν ο πελάτης μπορεί να επωφεληθεί από το αγαθό ή την υπηρεσία, είτε μεμονωμένα είτε από κοινού με άλλους πόρους οι οποίοι είναι άμεσα διαθέσιμοι στον πελάτη (δηλαδή το αγαθό ή η υπηρεσία έχει τη δυνατότητα να είναι διακριτό) και η υπόσχεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας να μεταβιβάσει το αγαθό ή την υπηρεσία στον πελάτη μπορεί να προσδιοριστεί χωριστά από άλλες υποσχέσεις που περιέχονται στη σύμβαση (δηλαδή το αγαθό ή η υπηρεσία είναι διακριτό στο πλαίσιο της σύμβασης).

Τα έσοδα του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται ως εξής:

(i) Πωλήσεις ακινήτων

Οι πωλήσεις ακινήτων αναγνωρίζονται σε μια καθορισμένη στιγμή, όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις εκτέλεσης μεταβιβάζοντας τον έλεγχο των υποσχόμενων ακινήτων στον πελάτη, που γίνεται συνήθως όταν τα ακίνητα παραδοθούν στον πελάτη και οι κίνδυνοι και τα οφέλη έχουν μεταφερθεί στον πελάτη και ο πελάτης έχει αποδεχθεί τα ακίνητα.

(ii) Τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Το εισόδημα από τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες και συμβόλαια υπηρεσιών αναγνωρίζεται κατά την διάρκεια της περιόδου του συμβολαίου διότι οι υπηρεσίες παρέχονται για την εν λόγω περίοδο και η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει το δικαίωμα να πληρωθεί με βάση την εκτελεσθείσα εργασία.

Σε περιπτώσεις όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης κατασκευής έργων ή τεχνοοικοδομικών εργασιών μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα συμβατικά έσοδα και κόστη πρέπει να αναγνωρίζονται ανάλογα με το στάδιο ολοκλήρωσης του έργου κατά την ημερομηνία αναφοράς, επιμετρώντας με βάση την αναλογία του πραγματοποιημένου

συμβατικού κόστους για το εκτελεσθέν έργο μέχρι την στιγμή της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης ως προς τα συνολικά συμβατικά κόστη που εκτιμάται την ίδια ημερομηνία ότι θα απαιτηθούν μέχρι την ολοκλήρωση του έργου, εκτός της περίπτωσης που αυτό δεν θα είναι αντιπροσωπευτικό του σταδίου ολοκλήρωσης. Αποκλίσεις από την αρχική σύμβαση, απαιτήσεις και πληρωμές κινήτρων περιλαμβάνονται στο βαθμό που έχουν συμφωνηθεί με τον πελάτη.

Σε περιπτώσεις όπου το αποτέλεσμα μιας σύμβασης κατασκευής έργων δεν μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, τα συμβατικά έσοδα αναγνωρίζονται στην έκταση που τα πραγματοποιημένα συμβατικά κόστη πιθανολογείται ότι θα ανακτηθούν. Τα συμβατικά κόστη αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα του έτους στην οποία πραγματοποιούνται.

Όταν είναι πιθανό ότι το συνολικό συμβατικό κόστος θα υπερβεί το συνολικό συμβατικό έσοδο, η αναμενόμενη ζημιά αναγνωρίζεται αμέσως στα αποτελέσματα.

Σε περίπτωση που οι συμβατικές δαπάνες που πραγματοποιήθηκαν μέχρι σήμερα συν τα αναγνωρισθέντα κέρδη μείον αναγνωρισθείσες ζημιές υπερβαίνουν τις τμηματικές τιμολογήσεις, το πλεόνασμα εμφανίζεται ως ποσά που οφείλονται από πελάτες για συμβατικό έργο. Τα ποσά που εισπράχθηκαν πριν από την εκτέλεση του σχετικού έργου περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, ως στοιχείο του παθητικού, ως προκαταβολές που ελήφθησαν. Τα ποσά που τιμολογήθηκαν για το εκτελεσθέν έργο αλλά δεν έχουν ακόμη καταβληθεί από τον πελάτη περιλαμβάνονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στην κατηγορία εμπορικά και άλλα εισπρακτέα.

(iii) Πιστωτικοί τόκοι

Πιστωτικοί τόκοι αναγνωρίζονται κατ' αναλογία χρόνου χρησιμοποιώντας τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

(iv) Πιστωτικά μερίσματα

Τα πιστωτικά μερίσματα αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία αποκτούν το δικαίωμα εισπραξης τους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Κόστος πωλήσεων για τεχνοοικοδομικά συμβόλαια και συμβόλαια υπηρεσιών

Η Εταιρεία χρησιμοποιεί τη μέθοδο της αναλογικής συμπλήρωσης για να αναγνωρίσει το απαιτούμενο κόστος πωλήσεων σε μια συγκεκριμένη περίοδο. Το στάδιο συμπλήρωσης καθορίζεται με βάση τις εκθέσεις του Αρχιτέκτονα ή και των εκτιμητών επιμέτρησης εργασιών. Για να προσδιοριστεί το κόστος που προκύπτει μέχρι το τέλος του έτους, οποιαδήποτε έξοδα που σχετίζονται με μελλοντικές δραστηριότητες πάνω σε συμβόλαια, δεν περιλαμβάνονται στο κόστος πωλήσεων και παρουσιάζονται ως έργα υπό εκτέλεση.

Παροχές σε εργαζομένους

Οι Εταιρείες του Συγκροτήματος και οι υπάλληλοι συνεισφέρουν στο Κυβερνητικό Ταμείο Κοινωνικών Ασφαλίσεων με βάση τους μισθούς των υπαλλήλων. Επιπρόσθετα, το Συγκρότημα και η Εταιρεία λειτουργούν ένα σχέδιο καθορισμένων εισφορών τα περιουσιακά στοιχεία των οποίων τηρούνται σε ξεχωριστό ταμείο υπό τη διαχείριση επιτροπής. Το σχέδιο χρηματοδοτείται με πληρωμές από τους υπαλλήλους και τις Εταιρείες του Συγκροτήματος. Οι συνεισφορές του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αναγνωρίζονται στην περίοδο που σχετίζονται και περιλαμβάνονται στο κόστος προσωπικού. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν οποιαδήποτε νομική ή τεκμαίρομενη υποχρέωση για να πληρώσουν επιπλέον συνεισφορές εάν το σχέδιο δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία για να πληρώσει σε όλους τους υπαλλήλους τα ωφελήματα που αναλογούν στις υπηρεσίες των υπαλλήλων κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και των προηγούμενων περιόδων. Προπληρωμένες εισφορές αναγνωρίζονται ως περιουσιακό στοιχείο στην έκταση που είναι πιθανή η επιστροφή μετρητών ή μείωση στις μελλοντικές πληρωμές.

Τρέχουσα και αναβαλλόμενη φορολογία

Οι τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις 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.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις συμψηφίζονται όταν υπάρχει νομικά ισχυρό δικαίωμα συμψηφισμού τρεχόντων περιουσιακών φορολογικών στοιχείων με τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις και όταν οι αναβαλλόμενοι φόροι σχετίζονται με την ίδια φορολογική αρχή.

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

Διανομή μερισμάτων

Η διανομή μερισμάτων στους μετόχους της Εταιρείας αναγνωρίζεται ως υποχρέωση στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας στο έτος που τα μερίσματα εγκρίνονται και δεν υπόκεινται πλέον στη δικαιοδοσία της Εταιρείας. Πιο συγκεκριμένα, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας προτείνει την καταβολή μερίσματος, τα οποία αναγνωρίζονται στο έτος που εγκρίνονται από τους μετόχους της Εταιρείας.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

Όλα τα 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.

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
Ηλεκτρονικοί υπολογιστές	10 - 33,33
Έπιπλα και εξοπλισμός	10 – 50
Οχήματα	10 – 15

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 ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού μειώνεται αμέσως στο ανακτήσιμο ποσό εάν η λογιστική αξία υπερβαίνει το υπολογιζόμενο ανακτήσιμο ποσό.

Δαπάνες για επιδιορθώσεις και συντήρηση ακινήτων εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφονται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων στο έτος που προκύπτουν. Το κόστος σημαντικών ανακατασκευών και άλλες μεταγενέστερες δαπάνες περιλαμβάνονται στη λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου ή ανάλογα αναγνωρίζονται ως ξεχωριστό περιουσιακό στοιχείο, μόνο όταν είναι πιθανό πως θα προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη στο Συγκρότημα και στην Εταιρεία σε σχέση με το περιουσιακό στοιχείο, και το κόστος του μπορεί να υπολογιστεί αξιόπιστα.

Ένα στοιχείο των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού διαγράφεται κατά τη διάθεση ή όταν δεν αναμένεται να προκύψουν μελλοντικά οικονομικά οφέλη από τη συνεχή χρήση του στοιχείου ενεργητικού. Το κέρδος ή ζημιά που προκύπτει κατά την πώληση ή την απόσυρση ενός στοιχείου των ακινήτων, εγκαταστάσεων και εξοπλισμού καθορίζεται ως η διαφορά μεταξύ των εισπράξεων και τη λογιστική αξία του στοιχείου ενεργητικού και αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

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.

Χρηματοοικονομικά μέσα

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της Εταιρείας και του Συγκροτήματος όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεσμεύεται σύμφωνα με τους συμβατικούς όρους του εν λόγω μέσου. Κατά την αρχική αναγνώριση τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρούνται στην εύλογη αξία.

Τα έξοδα συναλλαγής τα οποία είναι άμεσα καταλογιστέα στην κτήση ή στην έκδοση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων (εκτός αυτών που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων) κατά την αρχική αναγνώριση, ανάλογα με την περίπτωση, προστίθενται ή αφαιρούνται από την εύλογη αξία αυτών. Τα έξοδα συναλλαγής τα οποία είναι άμεσα καταλογιστέα στην κτήση των

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και των χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων που επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, αναγνωρίζονται αμέσως στα αποτελέσματα.

Όλες οι συμβάσεις κανονικής παράδοσης των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων αναγνωρίζονται και παύουν να αναγνωρίζονται την ημερομηνία της εμπορικής συναλλαγής. Οι συμβάσεις κανονικής παράδοσης αναφέρονται σε αγορές και πωλήσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων οι οποίες απαιτούν την παράδοση των περιουσιακών στοιχείων μέσα στο χρονικό πλαίσιο το οποίο έχει καθιερωθεί από τις κανονιστικές αρχές ή τις ισχύουσες αρχές της αγοράς.

Όλα τα αναγνωρισμένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρούνται μεταγενέστερα, στο σύνολό τους είτε στο αποσβεσμένο κόστος είτε στην εύλογη αξία, σύμφωνα με την κατάσταση αυτών.

Κατάταξη χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος:

- διακρατούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου στόχος του οποίου είναι η διακράτηση χρηματοοικονομικών στοιχείων με σκοπό την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ρών; και
- βάσει των συμβατικών όρων δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τις ακόλουθες προϋποθέσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται στη εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων:

- διακρατούνται στο πλαίσιο ενός επιχειρηματικού μοντέλου του οποίου ο στόχος επιτυγχάνεται τόσο με την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ρών όσο και με την πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων; και
- βάσει των συμβατικών όρων που τους διέπουν δημιουργούνται σε συγκεκριμένες ημερομηνίες ταμειακές ροές που συνίστανται αποκλειστικά σε αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων επί του ανεξόφλητου υπολοίπου κεφαλαίου.

Όλα τα υπόλοιπα χρηματοοικονομικά μέσα που δεν επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων επιμετρούνται μεταγενέστερα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Ωστόσο κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού μέσου η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί να κάνει τις ακόλουθες αμετάκλητες επιλογές:

- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στη εύλογη αξία συγκεκριμένων επενδύσεων σε συμμετοχικούς τίτλους στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, εφόσον πληρούνται ορισμένα κριτήρια (βλέπε (iii) κατωτέρω); και
- η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση να προσδιορίσει αμετάκλητα ένα χρεωστικό τίτλο που επιμετριέται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών

Συνολικών Εσόδων ως επιμετρούμενο μέσω των αποτελεσμάτων εάν με τον τρόπο αυτόν απαλύνει ή μειώνει αισθητά μία λογιστική αναντιστοιχία (βλέπε (iv) κατωτέρω).

(i) Αποσβεσμένο κόστος και μέθοδος πραγματικού επιτοκίου

Η μέθοδος πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους ενός χρεωστικού τίτλου και του επιμερισμού του εσόδου από τόκους στα αποτελέσματα κατά την σχετική περίοδο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός των αγορασμένων ή δημιουργημένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειωμένης πιστωτικής αξίας (ήτοι περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας κατά την αρχική αναγνώριση), το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές χρηματικές καταβολές (περιλαμβανομένων όλων των αμοιβών και των μονάδων που καταβλήθηκαν ή λήφθηκαν μεταξύ των συμβαλλομένων και που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου καθώς και το κόστος συναλλαγής και κάθε επαύξηση ή έκπτωση) χωρίς να λαμβάνει υπόψιν τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές,

καθ' όλη την διάρκεια του χρεωστικού τίτλου ή όπου ενδείκνυται για μικρότερη περίοδο, στην προ αποσβέσεων λογιστική αξία του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση. Για αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας, το πραγματικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο υπολογίζεται προεξοφλώντας τις αναμενόμενες μελλοντικές ταμειακές ροές περιλαμβανομένων και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. στο αποσβεσμένο κόστος του χρεωστικού τίτλου κατά την αρχική αναγνώριση.

Το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι το ποσό στο οποίο επιμετρείται το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο κατά την αρχική αναγνώριση μείον τις αποπληρωμές κεφαλαίου, συν την σωρευμένη απόσβεση με χρήση της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου τυχόν διαφορών ανάμεσα στο εν λόγω αρχικό ποσό και το ποσό στην λήξη αναπροσαρμοσμένο με τυχόν προβλέψεις ζημίας. Η αναπόσβεστη λογιστική αξία ενός περιουσιακού στοιχείου είναι το αποσβεσμένο κόστος πριν την αναπροσαρμογή για τυχόν προβλέψεις ζημιών.

Για τους χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος ή στη εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτός των αγορασμένων ή δημιουργημένων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων μειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους υπολογίζεται εφαρμόζοντας το πραγματικό επιτόκιο στην αναπόσβεστη λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, εκτός των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων τα οποία μεταγενέστερα έγιναν περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας. (βλέπε κατωτέρω).

Όσον αφορά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία μεταγενέστερα έγιναν απομειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται με την εφαρμογή της μεθόδου του πραγματικού επιτοκίου στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Εάν στις μεταγενέστερες οικονομικές περιόδους ο πιστωτικός κίνδυνος των χρηματοοικονομικών μέσων μειωμένης πιστωτικής αξίας βελτιωθεί έτσι ώστε το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον μειωμένης πιστωτικής αξίας, το έσοδο από τόκους αναγνωρίζεται εφαρμόζοντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου στην αναπόσβεστη λογιστική αξία αυτών.

Για αγορασμένα ή δημιουργημένα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία μειωμένης πιστωτικής αξίας, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το έσοδο από τόκους εφαρμόζοντας στο αποσβεσμένο κόστος του χρηματοοικονομικού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση, το πραγματικό επιτόκιο προσαρμοσμένο στον πιστωτικό κίνδυνο. Ο εν λόγω υπολογισμός δεν γίνεται μεταγενέστερα στην αναπόσβεστη λογιστική αξία ακόμα και όταν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού στοιχείου μεταγενέστερα βελτιωθεί σε σημείο που το περιουσιακό στοιχείο δεν είναι πλέον μειωμένης πιστωτικής αξίας.

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα και περιλαμβάνονται στα 'χρηματοοικονομικά έσοδα - Πιστωτικοί τόκοι'.

(iii) Χρεόγραφα που κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων

Τα χρεόγραφα τα οποία διακρατούνται από την Εταιρεία και το Συγκρότημα κατατάσσονται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. Τα χρεόγραφα αρχικά επιμετρούνται στην εύλογη αξία πλέον του κόστους συναλλαγής. Μεταγενέστερα, ο οποίος μεταβολές στο μεταφερόμενο ποσό αυτών, ως αποτέλεσμα των συναλλαγματικών κερδών και ζημιών (βλέπε κατωτέρω), κερδών και ζημιών απομείωσης (βλέπε κατωτέρω), και εσόδων από τόκους υπολογισμένων με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου (βλέπε (i) ανωτέρω) αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τα ποσά τα οποία αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα είναι τα ίδια με τα ποσά που θα είχαν αναγνωρισθεί εάν τα χρεόγραφα επιμετρούνταν στο αποσβεσμένο κόστος. Όλες οι άλλες μεταβολές στα μεταφερόμενα ποσά των χρεογράφων αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα, στα αποθεματικά αναπροσαρμογής από επενδύσεις. Όταν αυτά τα χρεόγραφα παύουν να αναγνωρίζονται, τα σωρευμένα κέρδη και ζημιές τα οποία είχαν αναγνωρισθεί στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

(ii) *Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους επιμετρημένες στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων*

Κατά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα μπορεί αμετάκλητα να επιλέξει για κάποιες επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους να παρουσιάζει τις μεταγενέστερες μεταβολές στην εύλογη αξία, στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα. Η επιμέτρηση της εύλογης αξίας μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων δεν επιτρέπεται εάν η επένδυση σε συμμετοχικούς τίτλους διακρατείται για διαπραγμάτευση ή αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων στην οποία εφαρμόζεται το ΔΠΧΑ 3.

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο διακρατείται για διαπραγμάτευση εάν:

- είχε αποκτηθεί κυρίως με το σκοπό να πουληθεί στο εγγύς μέλλον; ή
- κατά την αρχική αναγνώριση είναι μέρος μίας ομάδας χρηματοοικονομικών μέσων τα οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαχειρίζεται από κοινού και έχει αποδεικτικά στοιχεία ότι διακρατούνται με στόχο την πραγματοποίηση κέρδους μέσω της πώλησης; ή
- είναι παράγωγο (εκτός παραγώγων τα οποία είναι συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης ή έχει προσδιορισθεί ως μέσο αντιστάθμισης κινδύνου).

Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, κατά την αρχική αναγνώριση επιμετρούνται στην εύλογη αξία συν τα κόστη συναλλαγής. Μεταγενέστερα, επιμετρούνται στην εύλογη αξία και τα κέρδη/ζημιές τα οποία προκύπτουν από τις μεταβολές στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και σωρεύονται στο αποθεματικό αναπροσαρμογής από επενδύσεις. Κατά την πώληση των συμμετοχικών τίτλων τα σωρευμένα κέρδη/ζημιές δεν ανακατατάσσονται στα αποτελέσματα, αλλά μεταφέρονται από το αποθεματικό απευθείας στα αποτελέσματα εις νέον.

Τα μερίσματα από επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9, εκτός εάν αυτά τα μερίσματα αντιπροσωπεύουν ξεκάθαρα την ανάκτηση ενός μέρους του κόστους της επένδυσης.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αρχική αναγνώριση, προσδιόρισε επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες δεν διακρατούνται για διαπραγμάτευση ως επιμετρούμενες στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων.

(iii) *Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που επιμετρούμενα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων*

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία δεν πληρούν τα κριτήρια για να επιμετρηθούν στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (βλέπε (i) έως (iii) ανωτέρω) επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων. Συγκεκριμένα:

- Οι επενδύσεις σε τίτλους συμμετοχικού ενδιαφέροντος κατατάσσονται ως επιμετρημένες μέσω των αποτελεσμάτων, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την αρχική αναγνώριση προσδιορίσει μία επένδυση οι οποία δεν διακρατείται για διαπραγμάτευση ούτε αποτελεί ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωριζόμενο από έναν αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων, ως επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων. (βλέπε (iii) ανωτέρω).
- Οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι δεν πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων (βλέπε (i) και (ii) ανωτέρω) κατατάσσονται ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Επιπλέον, οι χρεωστικοί τίτλοι οι οποίοι πληρούν τα κριτήρια για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων μπορεί κατά την αρχική αναγνώριση τους να προσδιορισθούν ως επιμετρημένοι στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, εάν με αυτόν τον τρόπο απαλειφθεί ή μειωθεί αισθητά μία ανακολουθία στην επιμέτρηση ή στην αναγνώριση (ορισμένες φορές αναφερόμενη ως 'λογιστική ανακολουθία') που διαφορετικά θα απέρρεε από την επιμέτρηση περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων ή την επιμέτρηση κερδών ή ζημιών επί αυτών σε διαφορετικές βάσεις. Η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν προσδιόρισε κανένα χρεωστικό τίτλο ως επιμετρημένο στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία επιμετρημένα στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων, επιμετρούνται στην λήξη της οικονομικής περιόδου, και τα κέρδη ή οι ζημιές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα μέχρι το βαθμό που δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης (βλέπε λογιστική πολιτική για αντιστάθμιση κινδύνου).

Κέρδη και ζημιές από συναλλαγματικές διαφορές

Το μεταφερόμενο ποσό σε ξένο νόμισμα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων προσδιορίζεται στο ξένο νόμισμα και μετατρέπεται με την ισοτιμία που ισχύει στο τέλος κάθε οικονομικής περιόδου. Συγκεκριμένα:

- για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στα αποσβεσμένο κόστος και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημιές';
- για τους χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές που προκύπτουν στο αποσβεσμένο κόστος του χρεωστικού τίτλου, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημιές'. Οι λοιπές συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδύσεων;
- Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων και δεν αποτελούν μέρος μίας καθορισμένης σχέσης αντιστάθμισης, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα στην γραμμή 'λοιπά κέρδη και ζημιές'; και
- Για τις επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους οι οποίες επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω των Λοιπών Συνολικών Εσόδων, οι συναλλαγματικές διαφορές αναγνωρίζονται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και συγκεκριμένα στο αποθεματικό αναπροσαρμογής επενδύσεων.

Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει μία πρόβλεψη ζημίας έναντι αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών για επενδύσεις σε χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, για απαιτήσεις από μισθώσεις, εμπορικές απαιτήσεις και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία καθώς και για συμβόλαια χρηματοοικονομικής εγγύησης. Το ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, αναθεωρείται κατά την ημερομηνία αναφοράς ώστε να περιλαμβάνει τυχόν αλλαγές στον πιστωτικό κίνδυνο από την αρχική αναγνώριση και μεταγενέστερα.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα για τις εμπορικές απαιτήσεις και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αναγνωρίζει πάντα αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε αυτά τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εκτιμώνται χρησιμοποιώντας έναν πίνακα προβλέψεων ο οποίος βασίζεται στην εμπειρία της Εταιρείας και του Συγκροτήματος από το ιστορικό πιστωτικών ζημιών, λαμβάνοντας επιπλέον υπόψιν άλλους παράγοντες που αφορούν τους οφειλότες, τις γενικές οικονομικές συνθήκες και την εκτίμηση τόσο για την τρέχουσα όσο και για την προβλεπόμενη κατεύθυνση των συνθηκών κατά την ημερομηνία αναφοράς συμπεριλαμβανομένης και της διαχρονικής αξίας του χρήματος, όπου αυτό ενδείκνυται.

Για όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά μέσα, για τα οποία παρατηρείται σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Εάν ο πιστωτικός κίνδυνος του χρηματοοικονομικού μέσου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας για το εν λόγω χρηματοοικονομικό μέσο σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής προκύπτουν από όλα τα πιθανά γεγονότα αθέτησης καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου. Σε αντίθεση, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου αναφέρονται στο μέρος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών καθ' όλη την διάρκεια ζωής που αναμένεται να προκύψουν από γεγονότα αθέτησης τα οποία είναι πιθανό να προκύψουν εντός 12 μηνών μετά την ημερομηνία αναφοράς.

(i) Σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου

Για να εκτιμήσει κατά πόσον ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού μέσου αυξήθηκε σημαντικά μετά την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συγκρίνει το κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία αναφοράς με τον κίνδυνο αθέτησης κατά την ημερομηνία της αρχικής αναγνώρισης. Για αυτή την εκτίμηση η Εταιρεία και το

Συγκρότημα λαμβάνει υπόψιν ποιοτικές και ποσοτικές πληροφορίες, για τις οποίες δεν απαιτείται αδικαιολόγητο κόστος ή προσπάθεια, οι οποίες είναι λογικές και βάσιμες, συμπεριλαμβανομένων των πληροφοριών για παρελθόντα γεγονότα και για τις μελλοντικές οικονομικές συνθήκες. Η πληροφόρηση για μελλοντικές οικονομικές συνθήκες αναφέρεται στις μελλοντικές προοπτικές των εμπορικών τομέων στους οποίους δραστηριοποιούνται οι οφειλέτες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, σύμφωνα με οικονομικές μελέτες, χρηματοοικονομικές αναλύσεις, κυβερνητικούς και άλλους παρεμφερείς οργανισμούς, καθώς και άλλες διάφορες εξωτερικές πηγές τρέχουσας και μελλοντικής οικονομικής πληροφόρησης σχετικές με τις κύριες δραστηριότητες της Εταιρείας και του Συγκροτήματος.

Ποιο συγκεκριμένα, για την εκτίμηση του κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος έχει αυξηθεί σημαντικά από την ημέρα της αρχικής αναγνώρισης, έχει ληφθεί υπόψιν η ακόλουθη πληροφόρηση:

- Η τρέχουσα ή αναμενόμενη σημαντική επιδείνωση στην εξωτερική (εάν τέτοια αξιολόγηση είναι διαθέσιμη) ή εσωτερική πιστοληπτική αξιολόγηση;
- Σημαντική επιδείνωση σε εξωτερικούς δείκτες πιστωτικού κινδύνου της αγοράς για ένα συγκεκριμένο χρηματοοικονομικό μέσο ήτοι μία σημαντική αύξηση στο πιστωτικό περιθώριο, στις τιμές των συμφωνιών ανταλλαγής κινδύνου αθέτησης για τον δανειολήπτη, η χρονική διάρκεια ή ο βαθμός στον οποίον η εύλογη αξία ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου ήταν μικρότερη του αποσβεσμένου κόστους;
- Υφιστάμενες ή προβλεπόμενες δυσμενείς μεταβολές στις επιχειρηματικές, χρηματοοικονομικές ή οικονομικές συνθήκες που αναμένεται να προκαλέσουν σημαντική μεταβολή στην ικανότητα του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις δανειακές δεσμεύσεις του;
- Πραγματική ή αναμενόμενη σημαντική επιδείνωση των αποτελεσμάτων χρήσης του δανειολήπτη;
- Σημαντική αύξηση του πιστωτικού κινδύνου σε άλλα χρηματοοικονομικά μέσα του ίδιου δανειολήπτη; και
- Πραγματική ή αναμενόμενη σημαντική δυσμενή μεταβολή στο κανονιστικό, οικονομικό ή τεχνολογικό περιβάλλον του δανειολήπτη που έχει ως αποτέλεσμα σημαντική μείωση της ικανότητας του δανειολήπτη να ανταποκριθεί στις δανειακές δεσμεύσεις του.

Ανεξαρτήτως της έκβασης της ανωτέρω αξιολόγησης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση όταν οι συμβατικές πληρωμές εμφανίζουν καθυστέρηση άνω των 30 ημερών εκτός αν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες οι οποίες καταδεικνύουν το αντίθετο.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα υποθέτει ότι ο πιστωτικός κίνδυνος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την πρώτη αναγνώριση εάν έχει καθορισθεί ότι το χρηματοοικονομικό μέσο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς. Ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει καθορισθεί ότι εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο εάν:

1. το χρηματοοικονομικό μέσο έχει χαμηλό κίνδυνο αθέτησης;
2. ο δανειολήπτης έχει αδιαμφισβήτητη ικανότητα να ανταποκριθεί στις συμβατικές υποχρεώσεις των ταμειακών ροών στο εγγύς μέλλον; και

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

3. δυσμενείς μεταβολές στις οικονομικές και επιχειρηματικές συνθήκες σε ποιο μακροπρόθεσμο ορίζοντα ενδέχεται, αλλά όχι απαραίτητα, να μειώσουν την ικανότητα του δανειολήπτη να εκπληρώνει τις σχετικές με αυτό συμβατικές υποχρεώσεις ταμειακών ροών.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο εμπεριέχει χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο εάν το στοιχείο έχει εξωτερική διαβάθμιση πιστωτικού κινδύνου 'Επενδυτικού βαθμού' ή στην περίπτωση που δεν υπάρχει εξωτερική πιστωτική διαβάθμιση, το περιουσιακό στοιχείο έχει εσωτερική πιστωτική διαβάθμιση 'ενήμερο'. Ενήμερο σημαίνει ότι ο αντισυμβαλλόμενος έχει ισχυρή χρηματοοικονομική θέση και δεν υφίστανται εκκρεμείς πληρωμές.

Για συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, η ημέρα που η Εταιρεία και το Συγκρότημα καθίσταται μέρος της αμετάκλητης δέσμευσης θεωρείται η ημέρα της αρχικής αναγνώρισης για τους σκοπούς της εφαρμογής των απαιτήσεων απομείωσης. Κατά την αξιολόγηση του κατά πόσο ο πιστωτικός κίνδυνος αυξήθηκε σημαντικά από την αρχική αναγνώριση, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμά την αύξηση κινδύνου αθέτησης του δανειολήπτη.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα επαναξιολογεί σε συχνή βάση την αποτελεσματικότητα των κριτηρίων που χρησιμοποιούνται για να καθορισθεί εάν υπήρξε σημαντική αύξηση πιστωτικού κινδύνου και αναθεωρεί κάποια από αυτά ώστε να εξασφαλισθεί η έγκαιρη διάγνωση της τυχόν αύξησης του πιστωτικού κινδύνου προτού να υπάρξουν εκκρεμείς πληρωμές.

(ii) Ορισμός της αθέτησης

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψην του τους κάτωθι παράγοντες για να καθορίσει κατά πόσον υπήρξε αθέτηση, καθώς η προγενέστερη εμπειρία έχει καταδείξει ότι τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία τα οποία πληρούν τα κατωτέρω κριτήρια δεν είναι ανακτήσιμα:

1. Όταν υπάρχει αθέτηση σε χρηματοοικονομικές ρήτρες από τον δανειολήπτη; ή
2. Η εσωτερική ή εξωτερική πληροφόρηση υποδηλώνει ότι δεν είναι πιθανόν ο δανειολήπτης να εξοφλήσει τους πιστωτές του, συμπεριλαμβανομένου και της Εταιρείας και του Συγκροτήματος, (χωρίς να ληφθούν υπόψην τυχόν εξασφαλίσεις που έχουν δοθεί στην Εταιρεία και το Συγκρότημα)

Ανεξαρτήτως της ανωτέρω ανάλυσης η Εταιρεία και το Συγκρότημα θεωρεί ότι υπάρχει αθέτηση το αργότερο 90 ημέρες μετά την ημερομηνία που ένα χρηματοοικονομικό μέσο έχει εμφανίσει καθυστέρηση, εκτός εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα έχει λογικές και βάσιμες πληροφορίες από τις οποίες προκύπτει ότι ένα κριτήριο αθέτησης που καθορίζει μεγαλύτερη καθυστέρηση είναι καταλληλότερο.

(iii) Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία απομειωμένης πιστωτικής αξίας

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας όταν έχουν συμβεί ένα ή περισσότερα ζημιογόνα γεγονότα τα οποία έχουν επιβλαβή επίδραση στις αναμενόμενες ταμειακές ροές. Οι αντικειμενικές αποδείξεις ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι απομειωμένης πιστωτικής αξίας περιλαμβάνουν παρατηρήσιμες πληροφορίες σχετικά με τα ακόλουθα ζημιογόνα γεγονότα:

1. σημαντική οικονομική δυσχέρεια του εκδότη ή του υπόχρεου;
2. διάρρηξη του συμβολαίου, όπως αθέτηση ή πλημμέλεια στις καταβολές των ποσών (βλέπε (ii) ανωτέρω);
3. παροχή έκπτωσης από τον δανειστή(ες) στον οφειλέτη, για λόγους οικονομικούς ή νομικούς που αφορούν την οικονομική δυσχέρεια του οφειλέτη, την οποία ο δανειστής δεν θα εξέταζε σε διαφορετική περίπτωση;
4. η αύξηση του ενδεχόμενου ότι ο οφειλέτης θα πτωχεύσει ή θα προβεί σε άλλη οικονομική αναδιοργάνωση;
5. η εξαφάνιση μίας ενεργούς αγοράς για το χρηματοοικονομικό στοιχείο λόγω οικονομικών δυσχερειών.

(iii) Πολιτική διαγραφών

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα διαγράφει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν ο οφειλέτης έχει σημαντικές οικονομικές δυσκολίες και δεν υπάρχει ρεαλιστική προοπτική για ανάκτηση της απαίτησης ήτοι όταν ο οφειλέτης έχει τεθεί υπό το καθεστώς ρευστοποίησης, ή στην περίπτωση των εμπορικών απαιτήσεων, όταν τα ποσά εκκρεμούν άνω των δύο ετών. Τα διαγραφέντα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία εξακολουθούν να υπόκεινται σε δραστηριότητες επιβολής του νόμου στο πλαίσιο των διαδικασιών ανάκτησης της Εταιρείας και του

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Συγκροτήματος, αφού ληφθεί υπόψιν και η γνώμη των νομικών συμβούλων. Τυχόν μελλοντικές ανακτήσεις διαγραμμένων ποσών αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.

(iv) *Επιμέτρηση και αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών*

Η επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών είναι μία συνάρτηση της πιθανότητας αθέτησης, της ζημίας λόγω της αθέτησης (ήτοι το ύψους της ζημίας σε περίπτωση αθέτησης) και της έκθεσης σε περίπτωση αθέτησης.

Η εκτίμηση της πιθανότητας αθέτησης και της ζημίας σε περίπτωση αθέτησης βασίζεται σε προγενέστερη πληροφόρηση η οποία προσαρμόζεται βάσει της μελλοντικής πληροφόρησης, όπως περιγράφεται ανωτέρω. Όσο για την έκθεση σε περίπτωση αθέτησης, αυτή αναφέρεται στο αναπόσβεστο μεταφερόμενο ποσό του περιουσιακού στοιχείου κατά την ημερομηνία αναφοράς; για τα συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων, η έκθεση περιλαμβάνει τα ποσά τα οποία έχουν εκταμιευτεί κατά την ημερομηνία αναφοράς, μαζί με τυχόν επιπλέον ποσά που αναμένεται να εκταμιευθούν στο μέλλον κατά την ημερομηνία αθέτησης η οποία καθορίζεται βάσει των ιστορικών τάσεων, την κατανόηση από την Εταιρεία και το Συγκρότημα των μελλοντικών χρηματοοικονομικών αναγκών των οφειλετών, και των λοιπών σχετικών μελλοντικών πληροφοριών.

Στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ως αναμενόμενη πιστωτική ζημιά νοείται η παρούσα αξία της διαφοράς μεταξύ όλων των συμβατικών ταμειακών ροών που οφείλονται στην Εταιρεία και στο Συγκρότημα σύμφωνα με την σύμβαση και τις ταμειακές ροές που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να ανακτήσει, προεξοφλημένες με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο.

Για ένα συμβόλαιο χρηματοοικονομικής εγγύησης, επειδή η Εταιρεία και το Συγκρότημα υποχρεούται να πληρώσει μόνο εάν υπάρξει αθέτηση από τον δανειολήπτη σύμφωνα με τους όρους του μέσου για το οποίο δίνεται η εγγύηση, η αναμενόμενη πρόβλεψη ζημίας αντιστοιχεί στις αναμενόμενες πληρωμές για την αποζημίωση του κατόχου έναντι

πιστωτικής ζημίας που έχει υποστεί μείον τυχόν ποσά που η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναμένει να εισπράξει από τον κάτοχο, τον οφειλέτη ή οποιοδήποτε άλλο μέρος.

Εάν στην προηγούμενη περίοδο αναφοράς η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμέτρησε την πρόβλεψη ζημίας ενός χρηματοοικονομικού μέσου σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη την διάρκεια ζωής του μέσου, αλλά κατά την τρέχουσα περίοδο αναφοράς εκτιμά ότι δεν συντρέχουν πλέον οι λόγοι για πρόβλεψη ζημίας καθ' όλη την διάρκεια ζωής του μέσου, η Εταιρεία και το Συγκρότημα επιμετρά την πρόβλεψη ζημίας στην τρέχουσα ημερομηνία αναφοράς σε ποσό ίσο με αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δωδεκαμήνου, εκτός εάν το εν λόγω μέσο αφορά περιουσιακό στοιχείο για το οποίο χρησιμοποιείται η απλοποιημένη προσέγγιση.

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το κέρδος ή την ζημιά απομείωσης όλων των χρηματοοικονομικών μέσων με αντίστοιχη προσαρμογή στο μεταφερόμενο ποσό μέσω ενός λογαριασμού για πρόβλεψη ζημιών, εκτός των επενδύσεων σε χρεωστικούς τίτλους οι οποίοι επιμετρούνται στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, των οποίων η ζημιά απομείωσης αναγνωρίζεται στα Λοιπά Συνολικά Έσοδα και σωρεύεται στο αποθεματικό αποτίμησης των επενδύσεων, και δεν μειώνει το μεταφερόμενο ποσό του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα παύει να αναγνωρίζει ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν εκπνεύσουν τα συμβατικά δικαιώματα επί των ταμειακών ροών του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, ή όταν μεταβιβάσει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και συγχρόνως μεταβιβάσει ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της κυριότητας αυτού σε άλλη οικονομική οντότητα. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα δεν μεταβιβάζει ουσιαστικά ούτε διατηρεί τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας και συνεχίζει να έχει τον έλεγχο του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάστηκε, η Εταιρεία και το Συγκρότημα αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό στοιχείο στο βαθμό που συνεχίζει η ανάμειξή του στο χρηματοοικονομικό στοιχείο και επίσης αναγνωρίζει μία συναφή υποχρέωση για τα ποσά που υποχρεούται να καταβάλει. Εάν η Εταιρεία και το Συγκρότημα διατηρεί ουσιαστικά όλους τους κινδύνους και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του χρηματοοικονομικού στοιχείου που έχει μεταφερθεί, η Εταιρεία και το Συγκρότημα συνεχίζει να αναγνωρίζει το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο και επίσης αναγνωρίζει μία εξασφαλισμένη χρηματοοικονομική υποχρέωση για το αντάλλαγμα που ελήφθη.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Κατά την παύση αναγνώρισης ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου το οποίο επιμετρείται στο αποσβεσμένο κόστος, η διαφορά μεταξύ του μεταφερόμενου ποσού του περιουσιακού στοιχείου και του συνόλου του ανταλλάγματος το οποίο έχει ληφθεί ή είναι απαιτητό αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Επιπλέον κατά την παύση αναγνώρισης μίας επένδυσης σε χρεωστικό τίτλο ο οποίος έχει καταταχθεί στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το συνολικό κέρδος ή ζημιά το οποίο είχε σωρευθεί στο αποθεματικό αποτίμησης των επενδύσεων, ανακατατάσσεται στα αποτελέσματα. Αντιθέτως κατά την παύση αναγνώρισης μίας επένδυσης σε συμμετοχικούς τίτλους, την οποία η Εταιρεία και το Συγκρότημα είχε κατατάξει κατά την πρώτη αναγνώριση ως επιμετρημένη στην εύλογη αξία μέσω Λοιπών Συνολικών Εσόδων, το συνολικό κέρδος ή ζημιά το οποίο προγενέστερα είχε σωρευτεί στο αποθεματικό αποτίμησης επενδύσεων δεν ανακατατάσσεται στα αποτελέσματα, αλλά μεταφέρεται στα αποτελέσματα εις νέον.

Όταν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο τροποποιείται, η Εταιρεία και το Συγκρότημα εκτιμά εάν η τροποποίηση είχε ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Σύμφωνα με την πολιτική της Εταιρείας και του Συγκροτήματος μία τροποποίηση καταλήγει σε παύση αναγνώρισης όταν η τροποποίηση έχει ως αποτέλεσμα ουσιαστικά διαφορετικούς όρους. Για να προσδιορίσει κατά πόσον οι όροι είναι ουσιαστικά διαφορετικοί η Εταιρεία και το Συγκρότημα λαμβάνει υπόψιν του ποιοτικούς και ποσοτικούς παράγοντες.

Όταν η τροποποίηση έχει ως αποτέλεσμα την παύση αναγνώρισης, η Εταιρεία και το Συγκρότημα υπολογίζει εκ νέου την προ αποσβέσεων λογιστική αξία του περιουσιακού στοιχείου και αναγνωρίζει στα αποτελέσματα κέρδη ή ζημιά τροποποίησης. Όσον αφορά τις επιπτώσεις των τροποποιήσεων στην επιμέτρηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών η Εταιρεία και το Συγκρότημα εφαρμόζει τις διατάξεις του ΔΠΧΑ 9.

Όλες οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις μεταγενέστερα επιμετρούνται είτε στο αποσβεσμένο κόστος χρησιμοποιώντας την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου ή στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων. Παρόλα αυτά, οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες προκύπτουν από μεταβιβάσεις χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων οι οποίες δεν πληρούν τα κριτήρια για παύση αναγνώρισης αυτών, ή όταν ισχύει η συνεχιζόμενη ανάμειξη της Εταιρείας και του Συγκροτήματος σε μεταβιβασθέντα περιουσιακά στοιχεία ή από υποχρεώσεις που αφορούν συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων τα οποία έχουν εκδοθεί από την Εταιρεία και το Συγκρότημα, επιμετρούνται σύμφωνα με τις συγκεκριμένες οικονομικές πολιτικές, οι οποίες αναφέρονται κατωτέρω.

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις επιμετρημένες μεταγενέστερα στο αποσβεσμένο κόστος

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις οι οποίες δεν είναι (i) ενδεχόμενο αντάλλαγμα αναγνωρισμένο από ένα αποκτώντα σε συνένωση επιχειρήσεων, (ii) διακρατούμενες για διαπραγμάτευση, ή (iii) προσδιορισμένες ως επιμετρημένες στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων, μεταγενέστερα επιμετρούνται στο αποσβεσμένο κόστος με την μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου.

Η μέθοδος του πραγματικού επιτοκίου είναι μία μέθοδος υπολογισμού του αποσβεσμένου κόστους μίας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και τόκου κατά την περίοδο αναφοράς. Το πραγματικό επιτόκιο είναι το επιτόκιο το οποίο προεξοφλεί με ακρίβεια μελλοντικές χρηματικές καταβολές (συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών και των μονάδων που καταβλήθηκαν ή λήφθηκαν και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του πραγματικού επιτοκίου, κόστος συναλλαγών κα κάθε επαύξηση ή έκπτωση) καθ' όλη την αναμενόμενη διάρκεια της χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή (όπου ενδείκνυται) για μια μικρότερη περίοδο, στο αποσβεσμένο κόστος αυτής.

Συμβόλαια χρηματοοικονομικών εγγυήσεων

Ένα συμβόλαιο χρηματοοικονομικών εγγυήσεων είναι ένα συμβόλαιο το οποίο απαιτεί από τον εκδότη να προβεί σε συγκεκριμένες πληρωμές για να αποζημιώσει τον κάτοχο για ζημιά που υπέστη από αδυναμία συγκεκριμένου οφειλέτη να καταβάλει εγκαίρως μία πληρωμή σύμφωνα με τους όρους ενός χρεωστικού τίτλου.

Οι υποχρεώσεις αυτών των συμβολαίων επιμετρούνται αρχικά στην εύλογη αξία και εάν δεν προσδιορισθούν ως επιμετρημένες στη εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων και δεν έχουν προκύψει από την μεταβίβαση ενός περιουσιακού στοιχείου, μεταγενέστερα επιμετρούνται στο υψηλότερο ποσό μεταξύ:

- Του ποσού της πρόβλεψης ζημίας που προσδιορίζεται σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 9 (βλέπε ανωτέρω χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία); και

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

5. Σημαντικές λογιστικές πολιτικές (συνέχεια)

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

- Του ποσού που αναγνωρίστηκε αρχικά απομειωμένου όπως απαιτείται κατά το σωρευτικό ποσό των εσόδων που αναγνωρίζεται σύμφωνα με τις αρχές του ΔΠΧΑ 15, όπως αναφέρονται ανωτέρω.

Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικών υποχρεώσεων

Η Εταιρεία και το Συγκρότημα παύει να αναγνωρίζει τις χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις όταν, και μόνο όταν, οι υποχρεώσεις της Εταιρείας και του Συγκροτήματος εκπληρώνονται, ακυρώνονται ή εκπνέουν. Η διαφορά μεταξύ του μεταφερόμενου ποσού κατά την παύση αναγνώρισης και του ανταλλάγματος που πληρώθηκε αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα.

Όταν η Εταιρεία και το Συγκρότημα ανταλλάσσει ένα χρεωστικό τίτλο με ένα άλλο με ουσιαστικά διαφορετικούς όρους, αυτή η ανταλλαγή αναγνωρίζεται ως εξόφληση της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης και την αναγνώριση μίας καινούργιας χρηματοοικονομικής υποχρέωσης. Ομοίως, ουσιαστική τροποποίηση των όρων υφιστάμενης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης ή μέρους αυτής αντιμετωπίζεται λογιστικά ως εξόφληση της αρχικής υποχρέωσης και την αναγνώριση μίας νέας υποχρέωσης. Οι εν λόγω όροι θεωρούνται ουσιαστικά διαφορετικοί εάν η προεξοφλημένη με το αρχικό πραγματικό επιτόκιο, παρούσα αξία των ταμειακών ροών με τους καινούργιους όρους, συμπεριλαμβανομένων των αμοιβών που πληρώθηκαν και ελήφθησαν είναι τουλάχιστον 10% διαφορετική από την προεξοφλημένη παρούσα αξία των εναπομεινάντων ταμειακών ροών της αρχικής χρηματοοικονομικής υποχρέωσης.

Εάν η τροποποίηση δεν είναι ουσιαστική, η διαφορά μεταξύ: (1) του μεταφερόμενου ποσού της υποχρέωσης πριν την τροποποίηση; και (2) η παρούσα αξία των ταμειακών ροών μετά την τροποποίηση αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα ως κέρδος ή ζημιά από τροποποίηση μαζί με τα λοιπά κέρδη ή ζημιές.

Μετοχικό κεφάλαιο

Οι συνήθεις μετοχές ταξινομούνται ως ίδια κεφάλαια.

Επιπλέον κόστη που αφορούν άμεσα την έκδοση νέων μετοχών παρουσιάζονται στα ίδια κεφάλαια ως αφαίρεση, μετά τη φορολογία, από τις εισπράξεις.

Το υπέρ το άρτιο είναι η διαφορά μεταξύ της εύλογης αξίας του τιμήματος που απαιτείται για την έκδοση των μετοχών και την ονομαστική αξία των μετοχών. Ο λογαριασμός αποθεματικό υπέρ το άρτιο μπορεί να χρησιμοποιηθεί μόνο σε συγκεκριμένες περιπτώσεις, οι οποίες δεν περιλαμβάνουν την χρησιμοποίηση του για διανομή μερισμάτων, και υπόκειται στις διατάξεις του περί Εταιρειών Νόμου της Κύπρου σχετικά με τη μείωση μετοχικού κεφαλαίου.

Προβλέψεις

Οι προβλέψεις αναγνωρίζονται όταν το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν μια παρούσα νομική ή τεκμαρτή υποχρέωση που προκύπτει από γεγονότα που έχουν προηγηθεί, είναι πιθανό να υπάρξει ροή περιουσιακών στοιχείων για εξόφληση αυτής της υποχρέωσης, και το ποσό της υποχρέωσης έχει υπολογιστεί αξιόπιστα.

Οι προβλέψεις υπολογίζονται ως η τρέχουσα αξία των εξόδων που αναμένεται να απαιτηθούν για την εξόφληση της υποχρέωσης, χρησιμοποιώντας ένα ποσοστό πριν τη φορολογία, το οποίο αποδίδει τρέχουσες αξιολογήσεις αγοράς της αξίας του χρήματος διαχρονικά και τους κινδύνους που σχετίζονται με την υποχρέωση. Η αύξηση στην πρόβλεψη λόγω της παρέλευσης χρόνου αναγνωρίζεται ως χρεωστικός τόκος.

Δαπάνες σε σχέση με τις συνήθεις εργασίες της Εταιρείας δεν αναγνωρίζονται προκαταβολικά. Δεν αναγνωρίζονται προβλέψεις για μελλοντικές λειτουργικές ζημιές.

Συγκριτικά ποσά

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων

Μέχρι την ημερομηνία έγκρισης των ενοποιημένων και ατομικών οικονομικών καταστάσεων είχαν εκδοθεί από το ΣΔΛΠ νέα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα, τα οποία δεν ίσχυαν για την οικονομική περίοδο η οποία έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Κάποια από αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλα δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα. Η Διοίκηση αναμένει ότι η υιοθέτηση αυτών από το Συγκρότημα και την Εταιρεία δεν θα έχει σημαντική επίδραση στις οικονομικές καταστάσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

6.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7)

(Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις στις Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις σε Το ΔΠΧΑ 9 και το ΔΠΧΑ 7) είναι:

- **Παύση αναγνώρισης χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που διακανονίζεται μέσω ηλεκτρονικής μεταφοράς:** Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 επιτρέπουν σε μια οικονομική οντότητα να θεωρήσει ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση (ή μέρος αυτής) που θα διακανονιστεί σε μετρητά χρησιμοποιώντας ένα σύστημα ηλεκτρονικών πληρωμών θα εκκαθαριστεί πριν από την ημερομηνία διακανονισμού εάν πληρούνται τα καθορισμένα κριτήρια. Μια οντότητα που επιλέγει να εφαρμόσει την επιλογή διαγραφής θα πρέπει να την εφαρμόσει σε όλους τους διακανονισμούς που πραγματοποιούνται μέσω του ίδιου συστήματος ηλεκτρονικών πληρωμών.

- **Ταξινόμηση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων:**

- *Συμβατικοί όροι που συνάδουν με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία.* Οι τροποποιήσεις στις οδηγίες εφαρμογής του ΔΠΧΑ 9 παρέχουν καθοδήγηση σχετικά με το πώς μια οικονομική οντότητα μπορεί να αξιολογήσει εάν οι συμβατικές ταμιακές ροές ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου είναι συνεπείς με μια βασική δανειοδοτική συμφωνία. Για να επεξηγήσουν τις αλλαγές στην καθοδήγηση εφαρμογής, οι τροποποιήσεις προσθέτουν παραδείγματα χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που έχουν ή δεν έχουν συμβατικές ταμιακές ροές που είναι αποκλειστικά πληρωμές κεφαλαίου και τόκων επί του οφειλόμενου κεφαλαίου.

- *Περιουσιακά στοιχεία με χαρακτηριστικά μη προσφυγής.* Οι τροπολογίες ενισχύουν την περιγραφή του όρου «μη προσφυγής». Σύμφωνα με τις τροποποιήσεις, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει χαρακτηριστικά μη προσφυγής, εάν το τελικό δικαίωμα μιας οικονομικής οντότητας να λαμβάνει ταμιακές ροές περιορίζεται συμβατικά στις ταμιακές ροές που δημιουργούνται από συγκεκριμένα περιουσιακά στοιχεία.

- *Συμβατικά συνδεδεμένα μέσα.* Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τα χαρακτηριστικά των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων που τα διακρίνουν από άλλες συναλλαγές. Οι τροπολογίες σημειώνουν επίσης ότι δεν πληρούν όλες οι συναλλαγές με πολλαπλούς χρεωστικούς τίτλους τα κριτήρια των συναλλαγών με πολλά συμβατικά συνδεδεμένα μέσα και παρέχουν ένα παράδειγμα. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι η αναφορά σε μέσα στην υποκείμενη ομάδα μπορεί να περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά μέσα που δεν εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των απαιτήσεων ταξινόμησης.

- **Γνωστοποιήσεις:**

- *Επενδύσεις σε συμμετοχικούς τίτλους που αποτιμώνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εσόδων.* Οι απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 7 τροποποιούνται για τις γνωστοποιήσεις που παρέχει μια οικονομική οντότητα σε σχέση με αυτές τις επενδύσεις. Ειδικότερα, μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να γνωστοποιεί το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που παρουσιάζεται στα λοιπά συνολικά έσοδα κατά τη διάρκεια της περιόδου, παρουσιάζοντας ξεχωριστά το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται με επενδύσεις που διαγράφονται στην περίοδο και το κέρδος ή τη ζημιά εύλογης αξίας που σχετίζεται σε επενδύσεις που κρατούνται στο τέλος της περιόδου.

- *Συμβατικοί όροι που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών.* Οι τροποποιήσεις απαιτούν τη γνωστοποίηση συμβατικών όρων που θα μπορούσαν να αλλάξουν τον χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών στην εμφάνιση (ή μη) ενός ενδεχόμενου γεγονότος που δεν σχετίζεται άμεσα με αλλαγές σε βασικούς κινδύνους και κόστη δανεισμού. Οι απαιτήσεις ισχύουν για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων που αποτιμώνται στο αποσβεσμένο κόστος ή στην εύλογη αξία μέσω άλλων συνολικών εσόδων και για κάθε κατηγορία χρηματοοικονομικής υποχρέωσης που επιμετράται στο αναπόσβεστο κόστος.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(i) Τροποποιήσεις στην Ταξινόμηση και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7)

(Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026 με δυνατότητα εφαρμογής νωρίτερα. Εάν μια οικονομική οντότητα επιλέξει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για προγενέστερη περίοδο, απαιτείται:

- να εφαρμόσει όλες τις τροποποιήσεις ταυτόχρονα και να γνωστοποιήσει το γεγονός αυτό ή
- να εφαρμόσει μόνο τις τροποποιήσεις στην ταξινόμηση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για την εν λόγω προγενέστερη περίοδο και να γνωστοποιήσει το γεγονός αυτό.

Οι τροποποιήσεις απαιτείται να εφαρμόζονται αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, με ειδικές εξαιρέσεις.

(ii) Ετήσιες βελτιώσεις Τόμος 11 (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Το ετήσιο έργο βελτιώσεων του ΣΔΛΠ παρέχει μια βελτιωμένη διαδικασία για την αποτελεσματική αντιμετώπιση μιας συλλογής τροποποιήσεων στα ΔΠΧΑ. Ο πρωταρχικός στόχος της διαδικασίας είναι η βελτίωση της ποιότητας των προτύπων, με την τροποποίηση των υφιστάμενων ΔΠΧΑ για την αποσαφήνιση της καθοδήγησης και της διατύπωσης ή τη διόρθωση για σχετικά ήσσονος σημασίας ακούσιες συνέπειες, συγκρούσεις ή παραλείψεις.

Οι τροποποιήσεις που περιλαμβάνονται στις ετήσιες βελτιώσεις είναι οι ακόλουθες:

- **ΔΠΧΑ 1 Πρώτη εφαρμογή των Διεθνών Προτύπων Χρηματοοικονομικής Αναφοράς:**
 - *Λογιστική αντιστάθμισης κινδύνου από τους υιοθετούντες για πρώτη φορά.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από ασυνέπεια στη διατύπωση μεταξύ της παραγράφου Β6 του ΔΠΧΑ 1 και των απαιτήσεων για λογιστική αντιστάθμιση στο ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα.
- **ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις**
 - *Κέρδος ή ζημιά από διαγραφή.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση στην παράγραφο Β38 του ΔΠΧΑ 7 που προκύπτει από μια παρωχημένη αναφορά σε μια παράγραφο που διαγράφηκε από το πρότυπο όταν εκδόθηκε το ΔΠΧΑ 13 Επιμέτρηση εύλογης αξίας.
 - *Γνωστοποίηση της αναβαλλόμενης διαφοράς μεταξύ της τιμής συναλλαγής εύλογης αξίας.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια ασυνέπεια μεταξύ της παραγράφου 28 του ΔΠΧΑ 7 και των συνοδευτικών οδηγιών εφαρμογής της που προέκυψαν όταν μια επακόλουθη τροποποίηση που προέκυψε από την έκδοση του ΔΠΧΑ 13 έγινε στην παράγραφο 28, αλλά όχι στην αντίστοιχη παράγραφο στην καθοδήγηση εφαρμογής.
 - *Εισαγωγή και γνωστοποιήσεις πιστωτικού κινδύνου.* Οι τροποποιήσεις προσθέτουν μια δήλωση στο ΔΠΧΑ 7:IG1 διευκρινίζοντας ότι οι οδηγίες δεν απεικονίζουν απαραίτητα όλες τις απαιτήσεις των αναφερόμενων παραγράφων του ΔΠΧΑ 7. Οι τροποποιήσεις απλουστεύουν επίσης την επεξήγηση των πτυχών των απαιτήσεων που δεν απεικονίζονται στο ΔΠΧΑ 7:IG20B.
- **ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα:**
 - *Παύση Αναγνώρισης μισθωτικών υποχρεώσεων από τον μισθωτή.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή έλλειψη σαφήνειας στην εφαρμογή των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 9 για τη λογιστική εξάλειψη της υποχρέωσης μίσθωσης ενός μισθωτή που προκύπτει επειδή η παράγραφος 2.1(β)(ii) του ΔΠΧΑ 9 περιλαμβάνει παραπομπή στην παράγραφο 3.3. 1, αλλά όχι και στην παράγραφο 3.3.3 του ΔΠΧΑ 9.
 - *Τιμή συναλλαγής.* Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια αναφορά στο Παράρτημα Α του ΔΠΧΑ 9 στον ορισμό της «τιμής συναλλαγής» στο ΔΠΧΑ 15 Έσοδα από συμβάσεις με πελάτες, ενώ ο όρος «τιμή συναλλαγής» χρησιμοποιείται σε συγκεκριμένες παραγράφους του ΔΠΧΑ 9 με την έννοια ότι δεν είναι απαραίτητα συνεπής με τον ορισμό αυτού του όρου στο ΔΠΧΑ 15.
- **ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Οικονομικές Καταστάσεις – Προσδιορισμός «de facto πράκτορα»**
- Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση που προκύπτει από μια ασυνέπεια μεταξύ των παραγράφων Β73 και Β74 του ΔΠΧΑ 10 που σχετίζεται με έναν επενδυτή που καθορίζει εάν άλλο μέρος ενεργεί για λογαριασμό του ευθυγραμμίζοντας τη γλώσσα και στις δύο παραγράφους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.1 Πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για την τρέχουσα περίοδο και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση (συνέχεια)

(ii) Ετήσιες βελτιώσεις Τόμος 11 (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

- **ΔΛΠ 7 Κατάσταση Ταμειακών Ροών – Μέθοδος κόστους.**
- Η τροποποίηση αντιμετωπίζει μια πιθανή σύγχυση κατά την εφαρμογή της παραγράφου 37 του ΔΛΠ 7 που προκύπτει από τη χρήση του όρου «μέθοδος κόστους» που δεν ορίζεται πλέον στα ΔΠΧΑ Λογιστικά Πρότυπα.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα έγκαιρης εφαρμογής. Η οικονομική οντότητα υποχρεούται να εφαρμόζει τις τροποποιήσεις του της παραγράφου ΔΠΧΑ 9:2.1(b)(ii) σε υποχρεώσεις μίσθωσης που αποσβένονται κατά ή μετά την έναρξη της ετήσιας περιόδου αναφοράς κατά την οποία η οικονομική οντότητα εφαρμόζει για πρώτη φορά την εν λόγω τροποποίηση. Δεν προβλέπονται ειδικές μεταβατικές διατάξεις για τις άλλες τροποποιήσεις.

(iii) Συμβάσεις που αναφέρονται στην ηλεκτρική ενέργεια εξαρτώμενη από τη φύση — Τροποποιήσεις στο ΔΠΧΑ 9 και στο ΔΠΧΑ 7 (Τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 9 και ΔΠΧΑ 7) (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2026)

Οι ακόλουθες απαιτήσεις του ΔΠΧΑ 9 επηρεάζονται από τις τροποποιήσεις:

- οι απαιτήσεις ιδίας χρήσης του ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται ώστε να συμπεριλάβουν τους παράγοντες που απαιτείται να λαμβάνει υπόψη μια οικονομική οντότητα κατά την εφαρμογή του ΔΠΧΑ 9:2.4 σε συμβάσεις αγοράς και παραλαβής ηλεκτρικής ενέργειας από ανανεώσιμες πηγές για τις οποίες η πηγή παραγωγής της ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτάται από τη φύση και
- οι απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης του ΔΠΧΑ 9 τροποποιούνται ώστε να επιτρέπουν σε μια οικονομική οντότητα που χρησιμοποιεί σύμβαση για ηλεκτρική ενέργεια από ανανεώσιμες πηγές εξαρτώμενη από τη φύση με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά ως μέσο αντιστάθμισης:
 - ο να ορίζει μεταβλητό όγκο προβλεπόμενων συναλλαγών ηλεκτρικής ενέργειας ως αντισταθμισμένο στοιχείο, εφόσον πληρούνται καθορισμένα κριτήρια και
 - ο για την επιμέτρηση του αντισταθμισμένου στοιχείου χρησιμοποιώντας τις ίδιες παραδοχές όγκου με εκείνες που χρησιμοποιούνται για το μέσο αντιστάθμισης.

Το ΔΠΧΑ 7 και το ΔΠΧΑ 19 τροποποιήθηκαν για να εισαγάγουν απαιτήσεις γνωστοποίησης σχετικά με συμβάσεις ηλεκτρικής ενέργειας εξαρτώμενης από τη φύση με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, με δυνατότητα εφαρμογής νωρίτερα. Οι τροποποιήσεις της εξαιρέσης για ιδία χρήση απαιτείται να εφαρμόζονται αναδρομικά σύμφωνα με το ΔΛΠ 8 χρησιμοποιώντας τα γεγονότα και τις περιστάσεις κατά την ημερομηνία της αρχικής εφαρμογής. Οι τροποποιήσεις στις απαιτήσεις λογιστικής αντιστάθμισης πρέπει να εφαρμόζονται μελλοντικά σε νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται κατά ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής.

Οι τροποποιήσεις απαιτείται να εφαρμόζονται αναδρομικά, σύμφωνα με το ΔΛΠ 8, με ειδικές εξαιρέσεις.

6.2 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση.

(i) ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027)

Το ΔΠΧΑ 18 αντικαθιστά το ΔΛΠ 1, μεταφέροντας πολλές από τις απαιτήσεις του ΔΛΠ 1 αμετάβλητες και συμπληρώνοντάς τις με νέες απαιτήσεις. Επίσης, ορισμένες παράγραφοι του ΔΛΠ 1 έχουν μεταφερθεί στο ΔΛΠ 8 και στο ΔΠΧΑ 7. Επιπλέον, το ΣΔΛΠ έχει προβεί σε μικρές τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΛΠ 33 Κέρδη ανά μετοχή.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

6. Νέα Πρότυπα, και τροποποιήσεις προτύπων (συνέχεια)

6.2 Νέα πρότυπα και τροποποιήσεις οι οποίες δεν είναι σε ισχύ για οικονομικές περιόδους που λήγουν την 31 Δεκεμβρίου 2025 και δεν έχουν υιοθετηθεί ακόμα από την Ευρωπαϊκή Ένωση. (συνέχεια)

(i) ΔΠΧΑ 18 Παρουσίαση και Γνωστοποίηση στις Οικονομικές Καταστάσεις (Σε ισχύ για περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1 Ιανουαρίου 2027) (συνέχεια)

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις για:

- να παρουσιάζονται καθορισμένες κατηγορίες και καθορισμένα υποσύνολα στην κατάσταση αποτελεσμάτων
- να παρέχονται γνωστοποιήσεις σχετικά με τα μέτρα απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση (MPM) στις σημειώσεις των οικονομικών καταστάσεων
- βελτίωση της συγκέντρωσης και της αποσυγκέντρωσης.

Μια οικονομική οντότητα απαιτείται να εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 18 για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027, με προγενέστερη εφαρμογή να επιτρέπεται. Οι τροποποιήσεις στο ΔΛΠ 7 και στο ΔΛΠ 33, καθώς και στο αναθεωρημένο ΔΛΠ 8 και ΔΠΧΑ 7, τίθενται σε ισχύ όταν μια οικονομική οντότητα εφαρμόζει το ΔΠΧΑ 18. Το ΔΠΧΑ 18 απαιτεί αναδρομική εφαρμογή με ειδικές μεταβατικές διατάξεις.

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

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

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

31 Δεκεμβρίου 2025

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 24)	4.557	4.557
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 25)	721.160	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 26)	1.646	1.646
	727.363	727.363

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 27)	5.541.667	5.541.667
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 28)	1.433	1.433
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 28)	-	-
	5.543.100	5.543.100

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

31 Δεκεμβρίου 2024

Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και εισπρακτέα	Δάνεια και εισπρακτέα
	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά (Σημ. 24)	12.544	11.699
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 25)	721.160	721.160
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών (Σημ. 26)	1.937	1.622
	735.641	734.481

Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ
	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις	Δάνεια και άλλες υποχρεώσεις
	€	€
Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 27)	4.877.391	4.861.453
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές (Σημ. 28)	3.696	187
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη (Σημ. 28)	-	-
	4.881.087	4.861.640

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

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

(i) Κίνδυνος επιτοκίου

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

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	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικά μέσα κυμαινόμενου επιτοκίου				
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	-	-	-	-
Χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις	(5.541.667)	(4.877.391)	(5.541.667)	(4.861.453)
	(5.541.667)	(4.877.391)	(5.541.667)	(4.861.453)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(i) Κίνδυνος επιτοκίου (συνέχεια)

Ανάλυση ευαισθησίας

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα ήταν κατά 1% (2024: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά τη φορολογία θα ήταν €55.417 (2024: €48.774) ψηλότερη/ χαμηλότερη, ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων χρεωστικών τόκων από δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025, εάν τα επιτόκια σε χρηματοοικονομικά μέσα ήταν κατά 1% (2024: 1%) ψηλότερα/χαμηλότερα, με όλες τις άλλες παραμέτρους να παραμένουν σταθερές, η ζημιά για το έτος μετά την φορολογία θα ήταν €55.417 (2024: €48.615) ψηλότερη/χαμηλότερη, ως αποτέλεσμα των ψηλότερων/χαμηλότερων τόκων σε δανεισμό και τραπεζικές διευκολύνσεις σε κυμαινόμενα επιτόκια.

(ii) Πιστωτικός κίνδυνος

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

• Διαχείριση κινδύνων

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

• Απομείωση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

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

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

Εμπορικά εισπρακτέα και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, η οποία χρησιμοποιεί ένα ποσοστό αναμενόμενης ζημιάς καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για όλα τα εμπορικά εισπρακτέα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία.

Για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, τα εμπορικά εισπρακτέα και τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία έχουν ομαδοποιηθεί με βάση τα κοινά χαρακτηριστικά του πιστωτικού κινδύνου και τις ημέρες καθυστέρησης. Η Εταιρεία ορίζει τον κίνδυνο αθέτησης μετά την αρχική αναγνώριση ως το αργότερο 90 ημέρες αφού ένα χρηματοοικονομικό μέσο εμφανίσει καθυστέρηση. Τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία αφορούν μη πραγματοποιηθείσες εργασίες που δεν έχουν εκτελεστεί και έχουν ουσιαστικά τα ίδια χαρακτηριστικά κινδύνου με τους ίδιους τύπους συμβάσεων. Ως εκ τούτου, το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατέληξαν στο συμπέρασμα ότι τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς για εμπορικά εισπρακτέα είναι μια δίκαιη προσέγγιση των ποσοστών ζημιάς για τα συμβατικά περιουσιακά στοιχεία.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Εμπορικά εισπρακτέα και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Τα αναμενόμενα ποσοστά ζημιάς βασίζονται στα προφίλ πληρωμών των πωλήσεων για την περίοδο 36 μηνών πριν από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 και στις αντίστοιχες ιστορικές ζημιές που σημειώθηκαν κατά την περίοδο αυτή. Τα ιστορικά ποσοστά ζημιών προσαρμόζονται ώστε να αντικατοπτρίζουν τρέχουσες και μελλοντικές πληροφορίες για τους μακροοικονομικούς παράγοντες που επηρεάζουν την ικανότητα των πελατών να διακανονίζουν τα εισπρακτέα.

Για το έτος 2025, η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα ποσά, λόγω του ότι τα ποσά είναι μηδενικά. Όσον αφορά το Συγκρότημα, τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα αφορούν ποσά εισπρακτέα από ένα μακροχρόνο πελάτη ο οποίος τυγχάνει να είναι ένα αξιόπιστο χρηματοπιστωτικό ίδρυμα. Επίσης από την εμπειρία προηγούμενων χρόνων ο συγκεκριμένος πελάτης ήταν πάντα συνεπής στις υποχρεώσεις τους και αποπλήρωνε τα οφειλόμενα ποσά εντός ενός ή δύο μηνών, χωρίς να προκύψουν οποιοσδήποτε πιστωτικές ζημιές.

Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών

Για μετρητά στην τράπεζα, η Εταιρεία εφαρμόζει 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 αναγνωρίζει αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε Στάδιο 1.

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών, λόγω του ότι τα μετρητά και αντίστοιχα μετρητών κατέχονται σε τρεχούμενους λογαριασμούς στους οποίους η Εταιρεία έχει πρόσβαση ανά πάσα στιγμή. Ως εκ τούτου η πιθανότητα αθέτησης του κάθε χρηματοπιστωτικού ιδρύματος θεωρείται ασήμαντη.

Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

Για τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες, το Συγκρότημα και η Εταιρεία εφαρμόζει τη γενική προσέγγιση για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών.

Κατά τα προηγούμενα έτη, η Εταιρεία είχε προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ τα οποία κατηγοριοποιήθηκαν στο Στάδιο 3. Ως εκ τούτου, οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Συνολικό ποσό ύψους €270.244 (2024: €241.994) αναγνωρίστηκε ως αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές του εισπρακτέου ποσού.

Στις 30 Ιουνίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, προχώρησε στην αναγνώριση επιπρόσθετων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €28.250 (2023: €36.304) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 25).

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τα εισπρακτέα ποσά σε πρώτη ζήτηση από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, λόγω του ότι το πραγματικό επιτόκιο είναι 0% και η Εταιρεία εκτιμά πως η θυγατρική και η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσουν τις υποχρεώσεις τους μέσα στα επόμενα χρόνια.

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης

Η Εταιρεία δεν έχει προχωρήσει στην αναγνώριση αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών σε σχέση με τις εταιρικές εγγυήσεις που δόθηκαν σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα ως εξασφάλιση των υποχρεώσεων της Εταιρείας και των συγγενικών της εταιρειών, λόγω του ότι οι τραπεζικές διευκολύνσεις που δόθηκαν στις συγγενικές εταιρείες είναι επαρκώς εξασφαλισμένες με υποθήκες σε ακίνητη ιδιοκτησία και άλλες εξασφαλίσεις, και δεν αναμένεται ότι θα προκύψουν οποιαδήποτε ζημιές από τις εταιρικές εγγυήσεις που δοθήκαν.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

Συμβάσεις χρηματοοικονομικής εγγύησης (συνέχεια)

- Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων

Το Συγκρότημα

Εισπρακτέα ποσά

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα		Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
		€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 24)	Στάδιο 1	4.557	-	4.557
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 25)	Στάδιο 1	721.160	-	721.160
Συνολικά εισπρακτέα ποσά		725.717	-	725.717
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 26)	Χωρίς αξιολόγηση	1.646	-	1.646
		1.646	-	1.646

- Πιστωτική ποιότητα των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων (συνέχεια)

Η Εταιρεία

Εισπρακτέα ποσά

Εσωτερική πιστοληπτική ικανότητα		Μικτή λογιστική αξία	(Πρόβλεψη ζημίας)	Λογιστική αξία (μετά την πρόβλεψη απομείωσης)
		€	€	€
Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα (Σημ. 24)	Στάδιο 1	4.557	-	4.557
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 25)	Στάδιο 1	721.160	-	721.160
Συνολικά εισπρακτέα ποσά		725.717	-	725.717
Μετρητά στην τράπεζα (Σημ. 26)	Χωρίς αξιολόγηση	1.646	-	1.646
		1.646	-	1.646

Τα εμπορικά και άλλα εισπρακτέα έχουν ταξινομηθεί στο Στάδιο 1 με βάση τις πρόνοιες του ΔΠΧΑ 9.

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας

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

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

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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

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
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	1.433	1.433	1.433	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	-	-	-	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.110.508	1.110.508	1.110.508	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4.431.159	4.900.484	-	350.827	1.514.668	3.034.989	-
	5.543.100	6.012.425	1.111.941	350.827	1.514.668	3.034.989	-

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
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	3.696	3.696	3.696	-	-	-	-
Πληρωτέα σε συγγενικά μέρη	-	-	-	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.122.391	1.122.391	1.122.391	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	3.755.000	4.148.017	-	171.303	2.821.304	1.155.410	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	367.280	367.280	164.305	202.975	-	-	-
	5.248.367	5.641.384	1.290.392	374.278	2.821.304	1.155.410	-

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
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	1.433	1.433	1.433	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.110.508	1.110.508	1.110.508	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	4.431.159	4.900.484	-	350.827	1.514.668	3.034.989	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	-	-	-	-	-	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	120.000	120.000	120.000	-	-	-	-
	5.663.100	6.132.425	1.231.941	350.827	1.514.668	3.034.989	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iii) Κίνδυνος ρευστότητας (συνέχεια)

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
	€	€	€	€	€	€	€
Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές	187	187	187	-	-	-	-
Τραπεζικές διευκολύνσεις	1.106.453	1.106.453	1.106.453	-	-	-	-
Δανεισμός από συγγενικά μέρη	3.755.000	4.148.017	-	171.303	2.821.304	1.155.410	-
Πρόνοια για νομικές απαιτήσεις	367.280	367.280	164.305	202.975	-	-	-
Εταιρικές εγγυήσεις	240.000	240.000	240.000	-	-	-	-
	5.468.920	5.891.587	1.540.595	374.278	2.821.304	1.155.410	-

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου

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

Η κεφαλαιουχική δομή του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελείται από καθαρό δανεισμό (τραπεζικές υπεραναλήψεις και δανεισμό από συγγενικά μέρη όπως αναλύονται στην Σημ. 26 και Σημ. 27) και ίδια κεφάλαια (μετοχικό κεφάλαιο, αποθεματικό υπέρ το άρτιο, αποθεματικό μετατροπής μετοχικού κεφαλαίου, συσσωρευμένα κέρδη και συμφέρον μειοψηφίας όπως αναλύονται στην Σημ. 31).

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

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

Το κεφάλαιο όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 ήταν ως εξής:

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025 €	2024 €
Δανεισμός (Σημ. 27)	4.431.159	3.755.000
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 27)	1.110.508	1.122.391
	5.541.667	4.877.391
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 26)	(1.646)	(1.937)
Καθαρός δανεισμός	5.540.021	4.875.454
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	6.466.679	7.238.388
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	12.006.700	12.113.842
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	46,14%	40,25%

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(α) Παράγοντες χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(iv) Κίνδυνος διαχείρισης κεφαλαίου (συνέχεια)

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για το Συγκρότημα κατά το 2024 ήταν κυρίως αποτέλεσμα της αύξησης του δανεισμού από συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025 €	2024 €
Δανεισμός (Σημ. 27)	4.431.159	3.755.000
Τραπεζικές διευκολύνσεις (Σημ. 27)	1.110.508	1.106.453
	5.541.667	4.861.453
Μείον:		
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα (Σημ. 26)	(1.646)	(1.622)
Καθαρός δανεισμός	5.540.021	4.859.831
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	(330.581)	253.296
Σύνολο κεφαλαίου όπως καθορίστηκε από τη Διεύθυνση	5.209.440	5.113.127
Σχέση καθαρού δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων	106,35%	95,05%

Η αύξηση της σχέσης δανεισμού προς το σύνολο απασχολούμενων κεφαλαίων για την Εταιρεία κατά το 2025 οφείλεται στην αύξηση του δανεισμού από συγγενικά μέρη κατά τη διάρκεια του έτους.

(v) Λειτουργικός κίνδυνος

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

(vi) Κίνδυνος συμμόρφωσης

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

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

(vii) Νομικός κίνδυνος

Ο νομικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος χρηματικής απώλειας, διακοπής των λειτουργιών της Εταιρείας ή οποιασδήποτε άλλης αρνητικής κατάστασης που πηγάζει από την πιθανότητα μη εφαρμογής ή παράβασης νομικών συμβάσεων και κατά συνέπεια νομικών αγωγών. Ο κίνδυνος αυτός περιορίζεται μέσω των συμβολαίων που χρησιμοποιεί το Συγκρότημα και η Εταιρεία για να εκτελέσουν τις εργασίες τους (Σημ. 29).

(viii) Άλλοι κίνδυνοι

Το γενικότερο οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στην Κύπρο και διεθνώς ενδέχεται να επηρεάσει σε σημαντικό βαθμό τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Έννοιες όπως ο πληθωρισμός, η ανεργία και εξέλιξη του ακαθάριστου εγχώριου προϊόντος (ΑΕΠ) είναι άμεσα συνυφασμένες με την οικονομική πορεία της κάθε χώρας και οποιαδήποτε μεταβολή αυτών καθώς και του εν γένει οικονομικού περιβάλλοντος δύναται να προκαλέσει αλυσιδωτές αντιδράσεις σε όλους τους τομείς επηρεάζοντας ανάλογα την Εταιρεία. Το γενικότερο λειτουργικό περιβάλλον κατά τη διάρκεια του έτους 2025 έχει επηρεαστεί σημαντικά από τον πόλεμο Ουκρανίας – Ρωσίας, την σύγκρουση Ισραήλ-Γάζας και τον πληθωρισμό, καθώς και από την κλιμάκωση της γεωπολιτικής κατάστασης στη Μέση Ανατολή λόγω της ένοπλης σύγκρουσης στις 28 Φεβρουαρίου 2026, όπως αναφέρεται και στην Σημ. 1.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

7. Διαχείριση χρηματοοικονομικών και άλλων κινδύνων (συνέχεια)

(β) Εκτίμηση εύλογων αξιών

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

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

- Τα εισαγόμενα στοιχεία 1ου επιπέδου είναι οι επίσημες χρηματιστηριακές τιμές (χωρίς προσαρμογή) στις αγορές για πανομοιότυπα περιουσιακά στοιχεία ή υποχρεώσεις στις οποίες έχει πρόσβαση η οντότητα κατά την ημερομηνία επιμέτρησης.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 2ου επιπέδου είναι εισροές πέραν των επίσημων χρηματιστηριακών τιμών που περιλαμβάνονται στο 1ο επίπεδο οι οποίες είναι παρατηρήσιμες για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση είτε άμεσα είτε έμμεσα.
- Τα εισαγόμενα στοιχεία 3ου επιπέδου είναι μη παρατηρήσιμες εισροές για το περιουσιακό στοιχείο ή την υποχρέωση.

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις

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

(i) Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και παραδοχές

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

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

• Υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών

Ο υπολογισμός των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών (ΑΠΖ) απαιτεί από τη διοίκηση να εφαρμόζει σημαντική κρίση και να κάνει εκτιμήσεις και παραδοχές. Οι αλλαγές σε αυτές τις εκτιμήσεις και παραδοχές μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντικές αλλαγές στο χρονικό πλαίσιο της αναγνώρισης και στο ποσό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών. Οι υπολογισμοί της Εταιρείας είναι αποτέλεσμα των μοντέλων, υποκείμενων παραδοχών σχετικά με την επιλογή των μεταβλητών δεδομένων και τις αλληλεξαρτήσεις τους. Περισσότερες πληροφορίες περιγράφονται στη Σημείωση 25.

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

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία ελέγχουν το 20% του εκδομένου μετοχικού κεφαλαίου της συνδεδεμένης εταιρείας Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, η οποία υπολογίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις με βάση τη μέθοδο της καθαρής θέσης. Η κυριότερη δραστηριότητα της συνδεδεμένης εταιρείας είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η λογιστική αρχή της συνδεδεμένης εταιρείας σε σχέση με τα ακίνητα που κατέχονται για επένδυση απαιτεί την επιμέτρησή τους σε εύλογη αξία. Η εύλογη αξία των ακινήτων προσδιορίζεται από προσοντούχο εκτιμητή χρησιμοποιώντας διάφορες μεθόδους αποτίμησης και υποθέσεις οι οποίες βασίζονται κυρίως στην κατάσταση της αγοράς σε κάθε ημερομηνία αποτίμησης. Για την εκτίμηση του στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ο εκτιμητής έχει χρησιμοποιήσει σε μεγάλο βαθμό τη γνώση του για την αγορά και την επαγγελματική του κρίση και δεν έχει βασιστεί αποκλειστικά σε ιστορικά στοιχεία συναλλαγών. Η συνδεδεμένη εταιρεία αξιολογεί τις μεθόδους εκτίμησης και την καταλληλότητα των παραμέτρων που χρησιμοποιούνται για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας. Περισσότερες πληροφορίες για τα εύλογα ποσά και τις εκτιμήσεις περιγράφονται στη Σημείωση 22 των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

8. Σημαντικοί λογιστικοί υπολογισμοί και εκτιμήσεις (συνέχεια)

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

(iii) Κρίσεις

- *Λειτουργία ως συνεχιζόμενη δραστηριότητα*

Η εκτίμηση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας για την καταλληλότητα της χρήσης της βάσης της συνεχιζόμενης δραστηριότητας παρουσιάζεται στη Σημείωση 5.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα

Η δραστηριότητα παροχής τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών διακόπηκε κατά το τρέχον έτος. Οι πληροφορίες για τα τμήματα που αναφέρονται στις επόμενες σελίδες δεν περιλαμβάνουν ποσά για αυτή τη διακοπείσα δραστηριότητα, η οποία περιγράφεται με περισσότερες λεπτομέρειες στην σημείωση 21.

	Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας		Ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας		Μη κατανεμημένα		Συνολικά	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Εισοδήματα								
Από τρίτα μέρη	63.220	56.952	-	-	-	-	63.220	56.952
Από συγγενικές εταιρείες	20.000	20.000	-	-	-	-	20.000	20.000
	83.220	76.952	-	-	-	-	83.220	76.952
Μεικτό κέρδος	18.843	(11.124)	-	-	-	-	18.843	(11.124)
Πιστωτικοί τόκοι	-	-	-	-	-	-	-	-
Λειτουργικά και άλλα έξοδα	(301.958)	(239.773)	-	-	(3.828)	(8.153)	(305.786)	(247.926)
Απομείωση στην καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία αποθεμάτων	-	-	(45.000)	(20.000)	-	-	(45.000)	(20.000)
Άλλα έσοδα	-	-	40.000	70.318	-	-	40.000	70.318
	(283.115)	(250.897)	(5.000)	50.318	(3.828)	(8.153)	(291.943)	(208.732)
(Ζημιά)/κέρδος από εργασίες								
Χρηματοοικονομικά έξοδα	-	-	(259.277)	(277.396)	-	-	(259.277)	(277.396)
Μερίδιο (ζημιάς)/ κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	-	-	(219.701)	(4.235)	-	-	(219.701)	(4.235)
Ζημιές από πώληση θυγατρικής εταιρείας	-	-	-	(15.514)	-	-	-	(15.514)
Φορολογίας	-	-	-	-	-	-	-	-
Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος	(283.115)	(250.897)	(483.976)	(246.827)	(3.828)	(8.153)	(770.921)	(505.877)
Άλλες πληροφορίες								
Περιουσιακά στοιχεία που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	593.266	646.851	-	-	593.266	646.851
Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία	-	-	10.870.583	11.090.284	-	-	10.870.583	11.090.284
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη	-	-	721.160	721.160	-	-	721.160	721.160
Μη κατανεμημένο ενεργητικό	-	-	-	-	81.927	82.793	81.927	82.793
Συνολικά ενοποιημένα περιουσιακά στοιχεία							12.266.936	12.541.088
Υποχρεώσεις που κατανέμονται ανά τομέα	-	-	5.584.757	5.234.030	-	-	5.584.757	5.234.030
Μη επιστρεπτέες καταθέσεις και προκαταβολές	-	-	175.000	-	-	-	175.000	-
Μη κατανεμημένες υποχρεώσεις	-	-	-	-	40.500	39.800	40.500	39.800
Σύνολο ενοποιημένων υποχρεώσεων							5.800.257	5.302.700
Μη κατανεμημένα κεφαλαιουχικά έξοδα (Σημ. 19)	-	-	-	-	2.962	4.019	2.962	4.019
Μη κατανεμημένες αποσβέσεις (Σημ. 19)	-	-	-	-	3.828	8.153	3.828	8.153

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

9. Πληροφορίες κατά τομέα (συνέχεια)

Το Συγκρότημα έχει δύο βασικούς τομείς δραστηριοτήτων: (i) παροχή ολοκληρωμένων συμβουλευτικών και άλλων υπηρεσιών ακίνητης περιουσίας και, (ii) ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας. Υπήρχαν αλλαγές στους τομείς δραστηριότητας του Συγκροτήματος κατά το 2025 καθώς η παροχή τεχνοοικοδομικών υπηρεσιών έχει διακοπεί. Οι δραστηριότητες αυτές διεξάγονται στην Κύπρο. Συναλλαγές μεταξύ των εταιρειών του Συγκροτήματος γίνονται σύμφωνα με συνήθεις εμπορικές πρακτικές. Η πρόβλεψη (Σημ. 29) σε σχέση με τη δικαστική απόφαση περιλαμβάνεται στον τομέα ανάπτυξης γης και κτηματικής περιουσίας.

Η παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας και η ανάπτυξη γης και κτηματικής περιουσίας αντιπροσωπεύουν δραστηριότητα της Εταιρείας και οι τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες της θυγατρικής εταιρείας, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ. Στις 27 Φεβρουαρίου 2025 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να εκκαθαρίσει τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ μόλις γίνουν οι απαραίτητες διευθετήσεις. Η θυγατρική εταιρεία ιδρύθηκε για να είναι ο εργολάβος των αναπτυξιακών έργων της Εταιρείας και πλέον δεν υπάρχει ουσιαστικός λόγος ύπαρξης καθώς η Εταιρεία έχει σταματήσει την ανάπτυξη των ακινήτων από το 2013 και για να ασχοληθεί επαγγελματικά με εργολαβίες, απαιτείται ειδικό λειτουργικό καθεστώς αδειούχου εργολάβου, σοβαρά κεφάλαια με πρόσληψη εξιδεικευμένου προσωπικού, γεγονός που δεν είναι εφικτό με τα σημερινά δεδομένα καθώς το περιβάλλον είναι αρκετά ανταγωνιστικό. Τα τελευταία χρόνια η θυγατρική εταιρεία παρείχε περιορισμένο κύκλο εργολαβικών εργασιών συντήρησης μέσω υπεργολαβιών, με χρονοβόρες διαδικασίες, μη παραγωγικό χρόνο, λειτουργικά έξοδα, απαιτήσεις και με αρνητικά αποτελέσματα. Ως εκ τούτου, το Συγκρότημα έπαυσε να παρέχει τεχνοοικοδομικές υπηρεσίες.

Ανώτερο λειτουργικό σώμα για τη λήψη αποφάσεων είναι το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας που συνέρχεται σε τακτά χρονικά διαστήματα. Στις συνεδριάσεις του το Διοικητικό Συμβούλιο μελετά τις οικονομικές πληροφορίες που ετοιμάζονται σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και αποτελούνται από την κατάσταση συνολικών εισοδημάτων, την κατάσταση οικονομικής θέσης και ανάλυση των εργασιών της Εταιρείας.

10. Εισόδημα

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ	2025 €	2024 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας	63.220	56.952
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 33 (i))	20.000	20.000
	83.220	76.952

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2025 €	2024 €
Παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών ακίνητης ιδιοκτησίας	63.220	56.952
Παροχή διευθυντικών υπηρεσιών σε συγγενικά μέρη (Σημ. 33 (i))	20.000	20.000
	83.220	76.952

11. Άλλα έσοδα / (έξοδα)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Παροχή διοικητικών υπηρεσιών στον μέτοχο (1)	10.000	10.000	10.000	10.000
Έσοδα από πώληση εγκαταστάσεων, ακινήτων και εξοπλισμού	-	-	-	-
(Ζημιές)/Κέρδη από πώληση μετοχών θυγατρικής εταιρείας (2)	-	(15.514)	-	4.915
Άλλα έσοδα (3)	30.000	60.318	30.000	60.318
	40.000	54.804	40.000	75.233

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

11. Άλλα έσοδα / (έξοδα) (συνέχεια)

(1) Υπηρεσίες διοίκησης αξίας €10.000 (2024: €10.000) έχουν παραχωρηθεί στον μέτοχο, Euroinvestment & Finance Public Limited, από την Εταιρεία (Σημ. 33(ii)).

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

(3) Στις 17 Απριλίου 2025 η εταιρεία ήρθε σε συμφωνία με αγοραστή για το ακίνητο στην Αλαμινό . Η συμφωνία προνοούσε καταβολή προκαταβολής ύψους €30.000 συν ΦΠΑ, η οποία και καταβλήθηκε στην Εταιρεία στις 23 Απριλίου 2025. Στη συνέχεια ο αγοραστής δεν ανταποκρίθηκε στις υποχρεώσεις του για τη μεταβίβαση του ακινήτου και έτσι με βάση τις πρόνοιες της συμφωνίας που είχε υπογραφεί, το ποσό των €30.000, δεν επιστράφηκε και καταχωρήθηκε στο λογαριασμό αποτελεσμάτων της Εταιρείας ως άλλο έσοδο.

12. Ζημιές απομείωσης και άλλες προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 23)	45.000	20.000	45.000	20.000
Ζημιά απομείωσης εισπρακτέων ποσών (Σημ. 25)	-	-	28.250	36.304
	45.000	20.000	73.250	56.304

13. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας

Έξοδα διοικητικής λειτουργίας	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Αμοιβή ελεγκτών	34.500	33.800	34.500	33.800
Άλλα επαγγελματικά έξοδα	15.326	19.434	15.326	19.434
Αποσβέσεις εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων (Σημ. 19)	3.828	8.153	8.237	8.153
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	203.788	135.929	203.788	135.929
Δικαιώματα Διοικητικών Συμβούλων (Σημ. 33(iv))	5.145	5.133	5.145	5.133
Δικαιώματα τήρησης μητρώου μετοχών στο:				
Χρηματιστήριο Αξιών Κύπρου	5.549	5.505	5.549	5.505
Δικαιώματα εκδοτών στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς	1.500	1.500	1.500	1.500
Λοιπά έξοδα	35.310	37.032	35.310	37.032
	304.946	246.486	309.355	246.486

Κόστος πωλήσεων

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Κόστος προσωπικού (Σημ. 14)	64.377	86.346	64.377	86.346
Άλλα έξοδα πωλήσεων	-	1.730	-	1.730
	64.377	88.076	64.377	88.076

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

13. Έξοδα πωλήσεων, προώθησης και διοικητικής λειτουργίας (συνέχεια)

Έξοδα πωλήσεων και προώθησης	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Δαπάνες διαφήμισης και προώθησης	840	1.440	840	1.440
Συνολικό κόστος πωλήσεων, εξόδων πωλήσεων και προώθησης και εξόδων διοικητικής λειτουργίας	370.163	336.002	374.572	336.002

14. Κόστος προσωπικού

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Μισθοί	221.764	184.650	221.764	184.650
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλες εισφορές	23.796	22.875	23.796	22.875
Συνεισφορές σε ταμείο προνοίας και άλλα ωφελήματα	22.605	14.750	22.605	14.750
	268.165	222.275	268.165	222.275

Το κόστος προσωπικού του Συγκροτήματος συμπεριλαμβάνει και το κόστος αμοιβής του Γενικού Διευθυντή/Εκτελεστικού Συμβούλου υπό την εκτελεστική του ιδιότητα που ανέρχεται στις €128.754 (2024: €129.128) και για την Εταιρεία ανέρχεται στις €128.754 (2024: €117.136) (Σημ. 33(iv)).

Κατά την διάρκεια του έτους το Συγκρότημα απασχολούσε κατά μέσο όρο 4 άτομα (2024: 4 άτομα), και η Εταιρεία 4 άτομα (2024: 3 άτομα).

Για το έτος 2024, επιπρόσθετο κόστος προσωπικού ύψους €39.330 περιλαμβάνεται στα αποτελέσματα από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το έτος 2024 (Σημ. 21)

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία διατηρεί προς όφελος των μονίμων υπαλλήλων, σχέδιο καθορισμένων συνεισφορών, το Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων Φιλοκτηματικής Δημόσιας Λίμιτεδ, που χρηματοδοτείται ξεχωριστά και υποβάλλει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις.

15. Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Χρεωστικοί τόκοι:				
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 27)	(80.097)	(76.399)	(80.097)	(76.399)
Δανεισμός από μετόχους (Σημ. 33(vi))	(176.159)	(160.102)	(176.159)	(160.102)
Νομικές υποθέσεις (Σημ. 29)	-	(37.089)	-	(37.089)
Άλλες τραπεζικές υποχρεώσεις	(2.844)	(3.094)	(2.842)	(3.094)
Άλλα έξοδα δανείων	(177)	(712)	(177)	(712)
	(259.277)	(277.396)	(259.275)	(277.396)
Μείον ποσά που κεφαλοποιήθηκαν στα έργα υπό εκτέλεση	-	-	-	-
Καθαρά χρηματοδοτικά έξοδα	(259.277)	(277.396)	(259.275)	(277.396)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16. Φορολογία

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Τρέχουσα φορολογία:				
Εταιρικός φόρος	-	-	-	-
Εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
Φορολογία προηγούμενων ετών:				
Εταιρικός φόρος για προηγούμενα έτη – χρέωση έτους	-	-	-	-
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

Ο φόρος επί των ζημιών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας 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
	€	€	€	€
Ζημιά πριν τη φορολογία	(770.921)	(505.877)	(583.877)	(517.517)
Φόρος υπολογιζόμενος με το εφαρμόσιμο ποσοστό φορολογίας, ύψους 12,5%	(96.365)	(63.235)	(72.985)	(64.690)
Φορολογική επίδραση εξόδων που δεν εκπέμπουν για φορολογικούς σκοπούς	14.006	15.516	18.088	17.500
Φορολογική επίδραση εκπτώσεων και εισοδήματος που δεν υπόκειται σε φορολογία	(992)	(3.418)	(992)	(3.418)
Φορολογική επίδραση μεριδίου ζημιάς από συνδεδεμένη εταιρεία που δεν υπόκεινται σε φορολογία	27.463	529	-	-
Φορολογική επίδραση ζημιάς έτους	55.888	50.608	55.888	50.608
Χρέωση φορολογίας	-	-	-	-

Ο συντελεστής εταιρικού φόρου για την Εταιρεία και τις θυγατρικές της είναι 12,5% στο σύνολο των φορολογητέων κερδών τους. Σε περίπτωση ζημιάς, οι εταιρείες του Συγκροτήματος θα μπορούν να μεταφέρουν φορολογική ζημιά μόνο κατά τα επόμενα πέντε έτη από το τέλος του φορολογικού έτους εντός του οποίου προκύπτει ζημιά, για να συμψηφίζεται με φορολογητέο εισόδημα.

Το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν έχουν φορολογικές υποχρεώσεις λόγω ζημιών που πραγματοποιήθηκαν κατά το τρέχον έτος. Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, οι ζημιές μεταφέρονται για περίοδο πέντε ετών και επιτρέπεται να συμψηφιστούν με μελλοντικά κέρδη. Το υπόλοιπο των φορολογικών ζημιών που είναι διαθέσιμες για συμψηφισμό με μελλοντικά κέρδη ανέρχεται στη 31 Δεκεμβρίου 2025 σε €1.973.212 για το Συγκρότημα και την Εταιρεία, για τις οποίες δεν έχει αναγνωρισθεί αναβαλλόμενη φορολογία στην ενοποιημένη και ατομική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης ως στοιχείο ενεργητικού.

Το Συγκρότημα, το οποίο απαρτίζεται από την Εταιρεία και τις Κυπριακές θυγατρικές εταιρείες της, δικαιούται να μεταφέρει φορολογικές ζημιές μεταξύ των Κυπριακών εταιρειών του ίδιου Συγκροτήματος 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.

Κέρδη από τη διάθεση αξιόγραφων που εμπίπτουν στον ορισμό των τίτλων για φορολογικούς σκοπούς (περιλαμβανομένων μετοχών, χρεογράφων, ομολόγων, δικαιωμάτων επ' αυτών, κλπ.) εξαιρούνται από Κυπριακό εταιρικό φόρο.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

16. Φορολογία (συνέχεια)

Η Κύπρος έχει ενσωματώσει την Οδηγία της ΕΕ «Δεύτερος Πυλώνας» στο εθνικό δίκαιο της Κύπρου. Ο Νόμος περί Ελάχιστου Παγκόσμιου Φόρου για Πολυεθνικούς Ομίλους και Εγχώριους Ομίλους Μεγάλης Κλίμακας (ο Νόμος) εισάγει έναν ελάχιστο πραγματικό φορολογικό συντελεστή 15% για πολυεθνικούς ομίλους και εγχώριους ομίλους μεγάλης κλίμακας με ενοποιημένα ετήσια έσοδα που υπερβαίνουν τα 750 εκατομμύρια ευρώ.

Ο Νόμος δεν τροποποιεί τη νομοθεσία της Κύπρου για τον φόρο εισοδήματος νομικών προσώπων («ΦΕΕ»). Αντίθετα, εισάγει συμπληρωματική φορολογική νομοθεσία που προορίζεται να λειτουργεί ταυτόχρονα με τη νομοθεσία περί ΦΕΕ για τους ομίλους που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του.

Ισχύει για οικονομικά έτη που αρχίζουν από τις 31 Δεκεμβρίου 2023 και μετά, ο Νόμος εισάγει ένα διασυνδεδεμένο σύνολο κανόνων:

- Κανόνας Ένταξης Εισοδήματος («ΚΕΣ»): Επιβάλλει συμπληρωματικό φόρο στο επίπεδο της Τελικής Μητρικής Οντότητας («ΤΜΟ»), της Ενδιάμεσης Μητρικής Οντότητας («ΤΜΟ») ή της Μερικώς Ελεγχόμενης Μητρικής Οντότητας (ΜΜΟ) για τις Συνιστώσες Οντότητες με χαμηλή φορολογία («ΣΟ»).

- Κανόνας Υπό-φορολογημένων Πληρωμών («UTPR»): Ο κανόνας backstop κατανέμει τους συμπληρωματικούς φόρους σε χώρες με βάση τα ενσώματα περιουσιακά στοιχεία και τους εργαζομένους όταν δεν εφαρμόζεται ο Ελάχιστος Φορολογικός Φόρος (IIR).

- Εγχώριος Ελάχιστος Φορολογικός Φόρος («DMTT»): Επιτρέπει στην Κύπρο να εισπράττει η ίδια τον συμπληρωματικό φόρο, αντί να επιτρέπει σε άλλη δικαιοδοσία να χρεώνει συμπληρωματικούς φόρους.

Ο Ελάχιστος Φορολογικός Φόρος (IIR) ισχύει για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν στις 31 Δεκεμβρίου 2023 ή μετά, ενώ ο UTPR και ο DMTT ισχύουν για λογιστικές περιόδους που αρχίζουν στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ή μετά.

17. Ζημιά ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Ζημιά ανά μετοχή – βασική και κατανεμημένη				
Ζημιά από συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(770.921)	(505.877)	(583.877)	(517.517)
Ζημιά από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(788)	(36.848)	-	-
Ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	(771.709)	(542.725)	(583.877)	(517.517)
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 31)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(16,04)	(10,53)	(12,15)	(10,77)
Ζημιά ανά μετοχή (σεντ) από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες	(0,02)	(0,77)	-	-
	(16,06)	(11,30)	(12,15)	(10,77)

Η βασική ζημιά ανά μετοχή υπολογίζεται διαιρώντας τη ζημιά για το έτος που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας με το μεσοσταθμικό αριθμό των εκδομένων μετοχών κατά τη διάρκεια του έτους.

Κατά το έτος 2025 και 2024 το Συγκρότημα και η Εταιρεία δεν είχαν δικαιώματα απόκτησης μετοχών και συνεπώς η κατανεμημένη ζημιά ανά μετοχή, ισοδυναμεί με τη ζημιά ανά μετοχή.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

17. Ζημιά ανά μετοχή και καθαρά περιουσιακά στοιχεία ανά μετοχή (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή				
Καθαρό ενεργητικό που αναλογεί στους μετόχους της Εταιρείας (€)	6.466.679	7.238.388	(330.581)	253.296
Μεσοσταθμικός αριθμός μετοχών εκδομένων κατά τη διάρκεια του έτους (Σημ. 31)	4.804.856	4.804.856	4.804.856	4.804.856
Καθαρό ενεργητικό ανά μετοχή (σεντ)	1,35	1,51	(0,07)	0,05

Το καθαρό ενεργητικό στα €1,35 (2024: €1,51) ανά μετοχή για το Συγκρότημα και στο €(0,07) (2024: €0,05) ανά μετοχή για την Εταιρεία και υπολογίζεται διαιρώντας τα καθαρά περιουσιακά στοιχεία που αναλογεί στους μετόχους στις 31 Δεκεμβρίου με τον αριθμό των εκδομένων μετοχών την ημέρα εκείνη.

18. Μερίσματα

Κατά τη συνεδρία του διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 27 Φεβρουαρίου 2026 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Κατά τη συνεδρία του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας στις 27 Φεβρουαρίου 2025 αποφασίστηκε να μη προταθεί στην Ετήσια Γενική Συνέλευση των μετόχων καταβολή μερίσματος για το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2024.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	219.259	50.202	53.623	40.422	363.506
Προσθήκες	-	3.419	600	-	4.019
Διαγραφές	-	(2.119)	(530)	-	(2.649)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	219.259	51.502	53.693	40.422	364.876
Προσθήκες	-	2.962	-	-	2.962
Διαγραφές	-	(29.201)	(6.557)	-	(35.758)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	219.259	25.263	47.136	40.422	332.080
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	133.713	48.821	53.623	40.422	276.579
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.168	120	-	8.153
Διαγραφές	-	(2.119)	(530)	-	(2.649)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	139.578	48.870	53.213	40.422	282.083
Επιβάρυνση για το έτος	1.706	2.002	120	-	3.828
Διαγραφές	-	(29.201)	(6.557)	-	(35.758)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	141.284	21.671	46.776	40.422	250.153
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	77.975	3.592	360	-	81.927
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	79.681	2.632	480	-	82.793

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	Γη και κτίρια €	Ηλεκτρονικοί υπολογιστές €	Έπιπλα και εξοπλισμός €	Οχήματα €	Σύνολο €
Κόστος					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	232.122	24.474	41.307	41.562	339.465
Προσθήκες	-	3.419	600	-	4.019
Διαγραφές	-	(1.848)	(530)	-	(2.378)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	232.122	26.045	41.377	41.562	341.106
Προσθήκες	-	3.212	-	-	3.212
Διαγραφές	-	(3.068)	-	-	(3.068)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	232.122	26.189	41.377	41.562	341.250
Αποσβέσεις					
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	142.417	23.093	41.307	41.562	248.379
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.168	120	-	8.153
Διαγραφές	-	(1.848)	(530)	-	(2.378)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 1 Ιανουαρίου 2025	148.282	23.413	40.897	41.562	254.154
Επιβάρυνση για το έτος	5.865	2.252	120	-	8.237
Διαγραφές	-	(3.068)	-	-	(3.068)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	154.147	22.597	41.017	41.562	259.323
Καθαρή λογιστική αξία					
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2025	77.975	3.592	360	-	81.927
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου 2024	83.840	2.632	480	-	86.952

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

19. Εμπράγματα πάγια περιουσιακά στοιχεία (συνέχεια)

Η γη και τα κτίρια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας αποτελούνται από τα ιδιόκτητα γραφεία στα οποία στεγάζεται το Συγκρότημα και η Εταιρεία στην επαρχία Λευκωσίας, τα οποία κατέχει η ιθύνουσα Εταιρεία.

Η γη και τα κτίρια παρουσιάζονται σε ιστορικό κόστος μείον συσσωρευμένες αποσβέσεις και οποιεσδήποτε συσσωρευμένες ζημίες απομείωσης.

Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί στις 31 Δεκεμβρίου 2025 βάσει εκτίμησης που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση ακινήτων στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και 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).

Η γη και τα κτίρια έχουν εκτιμηθεί σε €450.000 κατά την 31 Δεκεμβρίου 2025 (2024: €450.000). Η καθαρή λογιστική αξία στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήλθε σε €77.975, επομένως δεν προκύπτει οποιαδήποτε απομείωση στην αξία της γης και των κτιρίων.

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε τις τιμές αγοράς (συγκριτική μέθοδος), όπως αναπροσαρμόστηκαν, όπου κρίθηκε απαραίτητο, λόγω διαφορών στη φυσική κατάσταση, στην τοποθεσία ή στην κατάσταση του εκάστοτε ακινήτου. Η συγκριτική μέθοδος βασίζεται στην ανάλυση συγκριτικών πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά τα οποία θα πρέπει να αξιολογηθούν, όπως η τοποθεσία, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά, το πολεοδομικό καθεστώς, η προσπελασιμότητα, ο χρόνος πώλησης των συγκριτικών, σε συνδυασμό με την κατάσταση της κτηματαγοράς κατά τη δεδομένη χρονική στιγμή. Η εκτίμηση εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκε στο Επίπεδο 3 της ιεραρχίας εύλογης αξίας, επειδή οι εκτιμήσεις βασίστηκαν σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή.

Δεν υπήρξε αλλαγή στη μεθοδολογία από την προηγούμενη χρήση.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας αποφάσισε την διαγραφή εμπράγματων πάγιων περιουσιακών στοιχείων με αρχικό κόστος €35.758 (2024: €2.649) για το Συγκρότημα και €3.068 (2024: €2.378) για την Εταιρεία, τα οποία έχουν αποσβεσθεί πλήρως και δεν χρησιμοποιούνται.

Τα ακίνητα που κατέχει το Συγκρότημα και η Εταιρεία στην περιοχή Έγκωμη, Λευκωσία, παραμένουν υποθηκευμένα για το ποσό των €450.000 πλέον τόκους ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 27).

Επιπλέον, η Εταιρεία έχει εκχωρήσει την ασφάλεια επί του κτιρίου ύψους €322.516 ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 27).

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	2025 €	2024 €
Κόστος		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.045	35.130
Πωλήσεις	-	(85)
Εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας	(35.045)	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	35.045
Συσσωρευμένη ζημιά απομείωσης		
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	35.045	35.045
Εκκαθάριση θυγατρικής εταιρείας	(35.045)	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	35.045
Καθαρή λογιστική αξία	-	-
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	-	-

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

Η επένδυση της Εταιρείας στην θυγατρική εταιρεία Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ έχει απομειωθεί πλήρως σε προηγούμενα έτη λόγω των ζημιών που προήλθαν από τον τομέα ανάπτυξης γης και ακινήτων τα τελευταία έτη καθώς και της σημαντικής μείωσης των καθαρών περιουσιακών της στοιχείων. Το συνολικό ποσό απομείωσης στις 31 Δεκεμβρίου 2025 ανέρχεται σε €35.045 (2024: €35.045). Για τον καθορισμό της απομείωσης επί των επενδύσεων στις θυγατρικές εταιρείες λήφθηκαν υπόψη τα χαρακτηριστικά των εταιρειών και τα καθαρά περιουσιακά τους στοιχεία.

Λεπτομέρειες των θυγατρικών εταιρειών στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 οι οποίες δεν είναι εισηγμένες στο Χρηματιστήριο παρουσιάζονται πιο κάτω:

	Χώρα σύστασης	Κύρια δραστηριότητα	Ποσοστό συμμετοχής και δικαίωμα ψήφου %	Κόστος επένδυσης €	Καθαρά περιουσιακά στοιχεία €	Καθαρή (ζημιά)/ κέρδος €
2025						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	-	(788)
2024						
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ	Κύπρος	Ανάπτυξη γης και εργοληπτικές εργασίες	100	35.045	(272.745)	(36.848)

Στις 24 Ιανουαρίου 2024, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία με τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ (μέτοχο κατά 50% στην θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd), πώλησης όλων των μετοχών που κατείχε στην εταιρεία Sunholdings Properties Company Ltd. Η Εταιρεία στην θυγατρική εταιρεία συμμετείχε με ποσοστό 50%. Η θυγατρική εταιρεία κατέχει ακίνητο στο Μαρώني αξίας €181.000 (Σημ. 23). Το τίμημα πώλησης των μετοχών της Sunholdings Properties Company Ltd συμφωνήθηκε στις €5.000. Ο Αγοραστής κ. Νίκος Χατζηιωσήφ ανάλαβε όλες τις οικονομικές υποχρεώσεις της Sunholdings Properties Company Ltd από 1η Ιανουαρίου 2024 καθώς και την εξόφληση οφειλόμενων ποσών ύψους €64.000 από την Sunholdings Properties Company Ltd προς την Εταιρεία. Η ημερομηνία ολοκλήρωσης της συμφωνίας ορίστηκε το αργότερο μέχρι τις 6 Μαΐου 2024 με την πλήρη αποπληρωμή του οφειλόμενου ποσού από τον κ. Νίκο Χατζηιωσήφ προς την Εταιρεία βάσης της συμφωνίας. Από την πώληση της θυγατρικής εταιρείας προέκυψε ζημιά ύψους €15.514 για το Συγκρότημα και κέρδος ύψους €4.915 για την Εταιρεία.

Η Εταιρεία κατείχε τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας Sunholdings Properties Company Limited καθώς η Εταιρεία είχε την πλειοψηφία στο Διοικητικό Συμβούλιο της θυγατρικής και κατείχε την αποφασιστική ψήφο η οποία άνηκε στον πρόεδρο του Συμβουλίου. Οι κύριες αποφάσεις που αφορούσαν τις σημαντικές δραστηριότητες της θυγατρικής, λαμβανόντουσαν από το Διοικητικό Συμβούλιο στο οποίο η Εταιρεία κατείχε την πλειοψηφία. Ως εκ τούτου, η Εταιρεία είχε τον έλεγχο της θυγατρικής εταιρείας.

Πιο κάτω παραθέτονται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για την μη εξολοκλήρου θυγατρική εταιρεία Sunholdings Properties Company Limited κατά την ημερομηνία πώλησης. Οι πιο κάτω περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες παρουσιάζουν τα ποσά όπως φαίνονται στις οικονομικές καταστάσεις της θυγατρικής εταιρείας οι οποίες ετοιμάστηκαν με βάση τα ΔΠΧΑ:

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

20. Επενδύσεις σε θυγατρικές εταιρείες (συνέχεια)

	€
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	
Αποθέματα	181.000
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	-
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	181.000
Τρέχουσες υποχρεώσεις	
Οφειλόμενα έξοδα	(3.119)
Ποσά πληρωτέα προς Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ	(64.300)
Ποσά πληρωτέα προς κ. Νίκο Χατζηιωσήφ	(29.688)
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	(42.868)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-
Συνολικές υποχρεώσεις	(139.975)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	41.025

	€
Εισοδήματα	-
Καθαρή (ζημιά)/κέρδος για τη χρήση	(36.178)
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/έσοδα	-
Συνολικά (έξοδα)/έσοδα για τη χρήση	(36.178)

	€
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	41.025
Μη ελέγχουσες συμμετοχές κατά την 1η Ιανουαρίου 2024	(20.511)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία που διατέθηκαν με την πώληση	20.514

Είσπραξη τιμήματος σε μετρητά	5.000
Είσπραξη δανείων και εισπρακτέων ποσών	64.300
Είσπραξη μετρητών για την Εταιρεία	69.300
Τραπεζικές υπεραναλήψεις που διατέθηκαν με την πώληση	42.868
Είσπραξη μετρητών και διάθεση τραπεζικών υπεραναλήψεων για το Συγκρότημα	112.168

21. Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες

Στις 27 Φεβρουαρίου 2025 το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε να εκκαθαρίσει τη Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ. Η διαδικασία εκκαθάρισης κατά την ημερομηνία ετοιμασίας αυτών των οικονομικών καταστάσεων έχει ουσιαστικά ολοκληρωθεί. Στις 5 Δεκεμβρίου 2025 είχε γίνει η σχετική ανακοίνωση στην επίσημη εφημερίδα της Δημοκρατίας της Κύπρου.

Τα αποτελέσματα από τις μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες, τα οποία έχουν συμπεριληφθεί στη ζημιά για το έτος, ήταν τα εξής:

	2025 €	2024 €
Εισοδήματα	200	82.416
Καθαρή ζημιά για τη χρήση	(788)	(36.848)
Λοιπά συνολικά έξοδα	-	-
Συνολικά έξοδα για τη χρήση	(788)	(36.848)

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

21. Μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες (συνέχεια)

	2025 €	2024 €
Μετρητά από μη συνεχιζόμενες δραστηριότητες:		
Καθαρά μετρητά για εργασίες	(12.457)	(39.901)
Καθαρά μετρητά για χρηματοδοτικές δραστηριότητες	(416)	(721)
Καθαρή ροή μετρητών	(12.873)	(40.622)

22. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία

Στα αποτελέσματα του Συγκροτήματος για το έτος, αναγνωρίστηκε μερίδιο ζημιάς από συμμετοχή σε συνδεδεμένη εταιρεία ύψους €219.701 (2024: μερίδιο ζημιάς €4.235). Κατά το έτος 2025 διανεμήθηκε μέρισμα ύψους €μηδέν (2024: € μηδέν). Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 δεν πληρώθηκε αμυντική εισφορά σε λογιζόμενη διανομή μερίσματος (2024: €μηδέν).

ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ

	2025 €	2024 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	11.090.284	11.094.519
Μερίδιο (ζημιάς) / κέρδους συνδεδεμένης εταιρείας	(219.701)	(4.235)
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	10.870.583	11.090.284

Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ

	2025 €	2024 €
Υπόλοιπο την 1 Ιανουαρίου	4.073.323	4.073.323
Υπόλοιπο στις 31 Δεκεμβρίου	4.073.323	4.073.323

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
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	Επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση	Κύπρος	20%	-	20%	-

Η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ιδρύθηκε στις 20 Ιουλίου 2000. Ο συνολικός αριθμός μετοχών που εκδόθηκαν και ξοφλήθηκαν πλήρως είναι 11.920.000 (2024: 11.920.000) ονομαστικής αξίας €1,71 η κάθε μια. Η κυριότερη δραστηριότητα της είναι οι επενδύσεις σε ακίνητα για επένδυση. Η συνδεδεμένη εταιρεία είναι συνιδιοκτήτης με μερίδιο 45,4% στο κτήμα “Λάκκος Μικέλλη” που βρίσκεται στη νότια είσοδο της Λευκωσίας με συνολικό εμβαδόν 220.590 τετραγωνικά μέτρα. Στις 23 Νοεμβρίου 2015, η συνδεδεμένη εταιρεία εισήλθε σε συμφωνία με τους υπόλοιπους συνιδιοκτήτες της ακίνητης περιουσίας για διαμοιρασμό της συνολικής έκτασης των ακινήτων και έκδοση 15 ξεχωριστών τίτλων ιδιοκτησίας. Η συμφωνία διαμοιρασμού/ διανομής κατατέθηκε στο κτηματολόγιο. Με βάση την συμφωνία διανομής το μερίδιο που της αναλογεί αντιστοιχεί σε 5 ξεχωριστά οικοπέδα συνολικής έκτασης 64.011 τετραγωνικών μέτρων. Η Εταιρεία ορίστηκε διευθυντής έργου για την υλοποίηση της συμφωνίας διανομής η οποία προβλέπει να κατανεμηθούν τα 15 οικόπεδα και να εκδοθούν ξεχωριστοί τίτλοι.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Την 1^η Φεβρουαρίου 2019, εκδόθηκε η αναθεωρημένη πολεοδομική άδεια για το ακίνητο που κατέχει η συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για διαχωρισμό σε 15 οικιστικά οικοπέδα, ενώ η πολεοδομική άδεια που ήταν σε ισχύ αφορούσε διαχωρισμό σε 12 οικοπέδα. Η πολεοδομική άδεια ανανεώθηκε μέχρι τις 19 Οκτωβρίου 2027.

Τον Απρίλιο 2019, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου έκαναν προσφυγή ενώπιον του Διοικητικού Δικαστηρίου για ακύρωση των όρων της τροποποιητικής πολεοδομικής άδειας που αφορούν κατασκευή δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου.

Στις 10 Απριλίου 2023 εκδόθηκε η απόφαση του Δικαστηρίου υπέρ των ιδιοκτητών της συνδεδεμένης εταιρείας (Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λτδ) στην προσφυγή των ιδιοκτητών του κτήματος Λάκκου Μικέλλη (Αριθμός προσφυγής 542/2019) κατά των όρων της Πολεοδομικής Άδειας Διαχωρισμού των οικοπέδων του κτήματος.

Το Δικαστήριο ακύρωσε το μέρος της απόφασης που αφορούσε την επιβολή των όρων κατασκευής δρόμου πρωταρχικής σημασίας εντός του απαλλοτριωθέντος τεμαχίου κρίνοντας ότι είναι καταχρηστικό εκ μέρους της Πολεοδομίας να εγκαταλείπει τη διαδικασία απαλλοτρίωσης και κατ' επέκταση της καταβολής αποζημίωσης στους ιδιοκτήτες, για να οικειοποιηθεί δωρεάν μέσω της επιβολής όρων σε πολεοδομική άδεια. Επίσης, το Δικαστήριο έκρινε ότι η Πολεοδομία δεν έχει το δικαίωμα να απαιτεί την παραχώρηση ιδιωτικής ακίνητης περιουσίας άνευ αποζημίωσης και μάλιστα επιβάλλοντας την υποχρέωση στους ιδιοκτήτες να επωμισθούν το κόστος κατασκευής δημόσιου δρόμου. Οι εν λόγω όροι οδηγούν σε στέρηση μέρους της ιδιοκτησίας των ιδιοκτητών και προχώρησε στην ακύρωση του μέρους της απόφασης που αφορά την επιβολή των συγκεκριμένων όρων. Το Δικαστήριο δεν προχώρησε σε ακύρωση της πολεοδομικής άδειας παρά μόνο στην ακύρωση των πιο πάνω δυσμενών όρων που είχαν επιβληθεί με αυτήν.

Στις 7 Ιουνίου 2023, η Κυπριακή Δημοκρατία υπέβαλε Έφεση κατά της πρωτόδικης απόφασης του Διοικητικού Δικαστηρίου. Οι ιδιοκτήτες του κτήματος ανάθεσαν στους Νομικούς τους Συμβούλους την υπόθεση της υπεράσπισης κατά της Έφεσης.

Δεδομένου ότι η καταχώρηση Έφεσης δεν αναστέλλει την προτόδικη απόφαση, οι ιδιοκτήτες προχώρησαν στις 4 Σεπτεμβρίου 2023 με την καταχώρηση αίτησης στην Αρμόδια Αρχή Δήμο Στροβόλου, για έκδοση Άδειας Διαχωρισμού κατ'επίκληση της Πολεοδομικής Άδειας, η οποία βρίσκεται σε ισχύ και με την επισήμανση ότι με απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου έχουν ακυρωθεί συγκεκριμένοι όροι που περιλήφθηκαν στην Πολεοδομική Άδεια.

Στις 27 Ιουνίου 2024 εκδόθηκε η Άδεια Διαίρεσης Γης και Κατασκευής Δρόμων 15 οικοπέδων. Η άδεια αυτή ισχύει μέχρι τις 26 Ιουνίου 2027.

Η άδεια Διαίρεσης γης και κατασκευής δρόμων, επέβαλε ξανά τους όρους που ακυρώθηκαν από την απόφαση του Διοικητικού Δικαστηρίου (Όροι 11, 12 & 60 στην Άδεια) οι οποίοι αφορούν την κατασκευή του δρόμου πρωταρχικής σημασίας ή εναλλακτικά τη καταβολή του αντίστοιχου ποσού κατασκευής του δρόμου.

Ως εκ τούτου, οι ιδιοκτήτες του ακινήτου, στις 30 Αυγούστου 2024 καταθέσαν Επιστολή Επιφύλαξης προς ΕΟΑΛ & Δήμο Στροβόλου και στις 9 Σεπτεμβρίου 2024 καταχώρησαν προσφυγή στο Διοικητικό Δικαστήριο εναντίον των όρων 11,12 & 60 της Άδειας Διαμοιρασμού και Κατασκευής Δρόμων.

Δεδομένου ότι η καταχώρηση της προσφυγής από τους ιδιοκτήτες δεν αναστέλλει την άδεια Διαίρεσης γης και κατασκευής δρόμων, οι ιδιοκτήτες έχουν προχωρήσει με τις εργασίες του διαχωρισμού που είναι η ετοιμασία μελετών και εγγράφων προσφορών των κατασκευαστικών εργασιών.

Η Διεύθυνση εκτιμά ότι οι συνιδιοκτήτες θα προχωρήσουν στην υλοποίηση του έργου μετά την επίλυση των θεμάτων. Τον Δεκέμβριο 2025 το Κτηματολόγιο απέστειλε προς τους συνιδιοκτήτες επιστολή για συνολική διευθέτηση των ζητημάτων. Η πρόταση εξετάζεται από τους συνιδιοκτήτες και τους νομικούς τους συμβούλους.

Πιο κάτω παραθέτονται περιληπτικές οικονομικές πληροφορίες για τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ 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 (προσαρμοσμένες από το Συγκρότημα για σκοπούς εφαρμογής της μεθόδου καθαρής θέσης):

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ

	2025 €	2024 €
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	4.008.356	4.208.120
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία	61.300.000	61.000.000
Συνολικά περιουσιακά στοιχεία	65.308.356	65.208.120

Τρέχουσες υποχρεώσεις	(3.752.322)	(3.659.217)
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	(7.206.155)	(6.100.522)
Συνολικές υποχρεώσεις	(10.958.478)	(9.759.739)
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	54.349.878	55.448.381

	2025 €	2024 €
Εισοδήματα από τόκους εισπρακτέους	63.718	63.893
Καθαρή ζημιά για το έτος	(1.098.503)	(21.174)
Λοιπά συνολικά (έξοδα)/ έσοδα	-	-
Συνολικά έξοδα για τη χρήση	(1.098.503)	(21.174)

Συμφιλίωση των συνοπτικών οικονομικών πληροφοριών που παρουσιάζονται στη λογιστική αξία της συμμετοχής της Εταιρείας στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ όπως αναγνωρίζεται στις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις:

	2025 €	2024 €
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία της συνδεδεμένης εταιρείας	54.349.878	55.448.381

Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο περιουσιακών στοιχείων συνδεδεμένης εταιρείας	10.869.976	11.089.676

	2025 €	2024 €
Συνολικά έξοδα για το έτος	(1.098.503)	(21.174)

Ποσοστό συμμετοχής του Συγκροτήματος στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ	20%	20%
Μερίδιο ζημιάς συνδεδεμένης εταιρείας	(219.701)	(4.235)

- (i) Οι επενδύσεις σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας αρχικά αναγνωρίζονται στην τιμή κτήσης τους και ακολούθως αναπροσαρμόζονται στην εύλογη αξία τους που αντιπροσωπεύει την ελεύθερη αγορά αξία καθοριζόμενη ετησίως από εξωτερικό εκτιμητή. Τυχόν πλεόνασμα ή έλλειμμα που προκύπτει από την επανεκτίμηση σε εύλογη αξία αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας και στα ενοποιημένα αποτελέσματα του έτους μέσω της μεθόδου ενοποίησης καθαρής θέσης. Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025 τα επενδυτικά ακίνητα έχουν επανεκτιμηθεί στην εύλογη αξία ύψους €61.300.000 (2024: €61.000.000). Κατά τη διάρκεια του έτους κεφαλοποιήθηκαν έξοδα ύψους €μηνέν (2024: €17.865). Ως εκ τούτου, κέρδος ύψους €300.000 (2024: €42.135) έχει αναγνωρισθεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας για το έτος που έληξε 31 Δεκεμβρίου 2025.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Τα ακίνητα για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας επανεκτιμήθηκαν στις 31 Δεκεμβρίου 2025 βάση εκτιμήσεως που έγινε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους στις 31 Δεκεμβρίου 2025. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και έχει πρόσφατη πείρα στην εκτίμηση επενδύσεων σε ακίνητα στις περιοχές και στον κλάδο των συγκεκριμένων ακινήτων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων που αναφέρονται πιο κάτω βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S.).

Ο εκτιμητής χρησιμοποίησε την μέθοδο της αξιοποίησης, με στοιχεία από τις τρεις κύριες μεθοδολογίες εκτίμησης, την προσέγγιση της αγοράς (ή συγκριτική προσέγγιση), του εισοδήματος (ή προσόδων) και του κόστους, ως κύρια μέθοδο προσδιορισμού της εύλογης αξίας του ακινήτου. Η μέθοδος της αξιοποίησης διαμορφώνει την αξία με βάση το βέλτιστο σενάριο αξιοποίησης του ακινήτου, όπως αυτό διαπιστώνεται από τα στοιχεία τα οποία συλλέγονται κατά την έρευνα αγοράς όσο και από τις τάσεις ανάπτυξης οι οποίες διαπιστώνονται στην εγγύτερη περιοχή του. Κατά την εφαρμογή της μεθόδου αξιοποίησης, αφού διαμορφώνεται το πλάνο ανάπτυξης και ο προσδοκώμενος χρόνος ολοκλήρωσης της προτεινόμενης αξιοποίησης, γίνεται προεκτίμηση του κόστους υλοποίησης και προσδιορίζεται το κατασκευαστικό κόστος ανά μονάδα μέτρησης, το εργολαβικό και επιχειρηματικό όφελος και τα λοιπά έξοδα.

Για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας των οικοπέδων, εξετάστηκε η βέλτιστη χρήση καθενός οικοπέδου σύμφωνα με τις επιτρεπόμενες χρήσεις και τα χαρακτηριστικά του.

Το τρέχον έτος όπως και το περσινό έτος ο εκτιμητής χρησιμοποίησε τη μέθοδο αξιοποίησης και την συγκριτική προσέγγιση κυρίως για τα 4 οικόπεδα (εξετάστηκαν σενάρια οικιστικής και επαγγελματικής ανάπτυξης) και τη μέθοδο αξιοποίησης και τη προσέγγιση των προσόδων με την εφαρμογή της τεχνικής των προεξοφλημένων ταμειακών ροών για το μεγαλύτερο σε μέγεθος οικόπεδο (οι επιτρεπόμενες χρήσεις περιλαμβάνουν ξενοδοχείο, χώρους αναψυχής και ψυχαγωγίας και γραφειακούς χώρους και καταστήματα).

- (ii) Η εύλογη αξία των ακινήτων για επένδυση της συνδεδεμένης εταιρείας έχει στηριχθεί σε διάφορες εκτιμήσεις και παραδοχές που υιοθετήθηκαν από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας με βάση την έκθεση εκτίμησης από τον ανεξάρτητο εκτιμητή. Ο ανεξάρτητος εκτιμητής για σκοπούς εκτίμησης της εύλογης αξίας των οικοπέδων έχει χρησιμοποιήσει δεδομένα από διαθέσιμες συγκριτικές πωλήσεις, οι οποίες έχουν αναπροσαρμοστεί ανάλογα με τα φυσικά και νομικά χαρακτηριστικά, τις προοπτικές και δυνατότητες των ακινήτων, καθώς και των τάσεων της κτηματαγοράς και της οικονομίας. Η συνολική εύλογη αξία των προτεινόμενων οικοπέδων όπως υπολογίστηκε από τον εκτιμητή ανήλθε στις €61.300.000 (2024: €61.000.000).

(α) Για το μεγαλύτερο οικόπεδο με εύλογη αξία στις €42.900.000 (2024: €42.500.000), οι βασικοί παράμετροι εκτίμησης που εφαρμόστηκαν είναι το προεξοφλητικό επιτόκιο ύψους 10,49% (2024: 9,71%) και η εκτιμώμενη μέση τιμή δωματίου ξενοδοχείου €188 (2024: €183,80).

(β) Για τα υπόλοιπα οικόπεδα με εύλογη αξία στις €18.400.000 (2024: €18.500.000), οι γενικές παραδοχές που υιοθετήθηκαν συμπεριλαμβάνουν κατασκευαστική περίοδο σε 4 έτη (2024: 4 έτη) και την αξία αποπερατωμένου ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο από €3.100/τ.μ. έως €3.410/τ.μ. (2024: €2.980/τ.μ. έως €3.218/τ.μ.).

Το έλλειμμα ή πλεόνασμα από την επανεκτίμηση ακινήτων για επένδυση συμπεριλαμβάνεται στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας. Η δίκαιη αξία της επένδυσης σε ακίνητα για το έτος 2025 είχε αποτιμηθεί στα €61.300.000 (2024: €61.000.000), και ως εκ τούτου, κέρδος από την εύλογη αξία των ακινήτων, ύψους €300.000 (2024: €42.135) έχει αναγνωριστεί στην κατάσταση αποτελεσμάτων της συνδεδεμένης εταιρείας κατά την διάρκεια του έτους.

- (iii) Οι εκτιμήσεις εύλογης αξίας κατηγοριοποιήθηκαν στο Επίπεδο 3, επειδή η εκτίμηση βασίστηκε σε μεγάλο βαθμό στην τεχνογνωσία και εμπειρία του εκτιμητή λόγω του περιορισμένου αριθμού πωλήσεων παρόμοιων ακινήτων στην Κύπρο. Ως εκ τούτου, παρόλο που οι εκτιμήσεις προσδιορίστηκαν κατά κύριο λόγο με αναφορά σε στοιχεία τιμών από συναλλαγές της αγοράς για παρόμοια ακίνητα, αναπροσαρμόστηκαν για να αντικατοπτρίζουν τις διαφορές μεταξύ των συγκριτικών πωλήσεων και των εξεταζόμενων ακινήτων.

- (iv) Για την εκτίμηση της αξίας των οικοπέδων χρησιμοποιήθηκαν οι μέθοδοι που περιγράφονται πιο πάνω, λαμβάνοντας πάντα υπόψη τους περιορισμούς που επίσης εξηγήθηκαν πιο πάνω.

Δεν υπήρξαν αλληλεπιδράσεις μεταξύ των σημαντικών παραμέτρων αποτίμησης που χρησιμοποιήθηκαν για τον υπολογισμό της εύλογης αξίας των ακινήτων για επένδυση.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

22. Επένδυση σε συνδεδεμένη εταιρεία (συνέχεια)

Για το μεγαλύτερο οικόπεδο, μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση του επιτοκίου προεξόφλησης κατά +/-0,5% θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση/ αύξηση της εύλογης αξίας του οικοπέδου κατά €3,8εκ. και €4,1εκ. αντίστοιχα (2024: €3,8εκ. και €4,0εκ αντίστοιχα). Μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση της μέσης τιμής δωματίου κατά €20 θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/ μείωση της εύλογης αξίας του οικοπέδου κατά €2,7εκ. και €2,6εκ. (2024: 2,8εκ.).

Για τα υπόλοιπα οικόπεδα, μια ενδεχόμενη αύξηση/ μείωση κατά 10% στην αξία αποπερατωμένου ακινήτου ανά τετραγωνικό μέτρο, θα είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση/ μείωση της εύλογης αξίας των οικοπέδων αυτών κατά €7,95εκ και €7,12εκ. αντίστοιχα (2024: €7,4εκ και €7,2εκ. αντίστοιχα).

- (v) Κατά το έτος 2007, το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας γνωστοποίησε στη συνδεδεμένη εταιρεία απόφαση του για αναγκαστική απαλλοτρίωση μέρους της ακίνητης περιουσίας της Εταιρείας που αναγνωρίζεται ως επενδύσεις σε ακίνητα. Τον Ιανουάριο του 2011 το Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας της Κυπριακής Δημοκρατίας πρόσφερε αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία. Η Διεύθυνση της συνδεδεμένης εταιρείας κατόπιν διαπραγματεύσεων στις 23 Μαρτίου 2011 αποδέχτηκε το ποσό των €3.689.179 πλέον τόκους.

Μέχρι και το τέλος του 2014 καταβλήθηκε στη συνδεδεμένη εταιρεία το ποσό των €452.754 (περιλαμβανομένων τόκων) έναντι της αποζημίωσης.

Η εισπρακτέα αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα φέρει ετήσιο τόκο 3%. Κατά την διάρκεια του έτους τόκοι ύψους €63.718 (2024: €63.893) αναγνωρίστηκαν στα αποτελέσματα της συνδεδεμένης εταιρείας.

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

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

Στις 19 Δεκεμβρίου 2025, το Κτηματολόγιο Κύπρου επιβεβαίωσε τη συνολική αξία της εισπρακτέας αποζημίωσης για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα ύψους €3.980.281 στο τέλος του έτους 31 Δεκεμβρίου 2025. Ως εκ τούτου, το Διοικητικό Συμβούλιο αναγνώρισε πρόβλεψη ζημίας ύψους €237.627.

Το υπολειπόμενο ποσό που εκκρεμεί προς όφελος της συνδεδεμένης εταιρείας, περιλαμβανομένων και δεδουλευμένων τόκων, ανέρχεται στις 31 Δεκεμβρίου 2025 σε €3.980.112 (2024: €4.154.021).

- (vi) Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων τραπεζικών διευκολύνσεων, 1.192.000 μετοχές που κατέχει στη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ. Ο αριθμός των μετοχών που παραχωρήθηκαν ως εξασφάλιση αντιπροσωπεύει το 50% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 27).

Η Εταιρεία παραχώρησε ως εξασφάλιση για επέκταση υφιστάμενων δανείων από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited το 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 27).

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23. Αποθέματα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Το υπόλοιπο των αποθεμάτων αποτελείται από:				
Λογιστική αξία την 1 Ιανουαρίου	625.000	826.000	625.000	645.000
Διάθεση απο πώληση θυγατρικής εταιρείας (Σημ. 20)	-	(181.000)	-	-
Ζημιά από απομείωση στην αξία των αποθεμάτων (Σημ. 12)	(45.000)	(20.000)	(45.000)	(20.000)
Αποθέματα στις 31 Δεκεμβρίου	580.000	625.000	580.000	625.000

- (i) Τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους.

Το ακίνητο που περιλαμβάνεται στα αποθέματα στις 31 Δεκεμβρίου 2024 και 31 Δεκεμβρίου 2025 ανήκει στο Συγκρότημα και αποτελείται από ένα τεμάχιο στην επαρχία Λάρνακας (στην Αλαμινός) για το οποίο το Συγκρότημα κατείχε πλήρη τίτλο ιδιοκτησίας.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 η αξία του ακινήτου καθορίστηκε βάση της αξίας τιμής πώλησης του ακινήτου όπως αναφέρεται πιο κάτω.

- (ii) Στις 18 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία για την πώληση του ακινήτου στην επαρχία Λάρνακας (στην Αλαμινός) για ποσό ύψους €580.000 συν ΦΠΑ. Το εισπρακτέο ποσό έχει εξοφληθεί με μία δόση ύψους €175.000 συν ΦΠΑ που αφορούσε προκαταβολή κατά την υπογραφή της συμφωνίας και μία δόση €405.000 συν ΦΠΑ ταυτόχρονα με τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή. Το ακίνητο μεταβιβάστηκε στο νέο ιδιοκτήτη στις 28 Ιανουαρίου 2026.

- (iii) Στις 31 Δεκεμβρίου 2024 τα αποθέματα παρουσιάζονται στο χαμηλότερο της τιμής κτήσης τους και της καθαρής ρευστοποιήσιμης αξίας τους όπως υπολογίστηκε από ανεξάρτητο εγκεκριμένο εκτιμητή με βάση την υψηλότερη και βέλτιστη χρήση τους. Ο εκτιμητής είναι κάτοχος αναγνωρισμένων σχετικών επαγγελματικών προσόντων και είναι μέλος του Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S) και του Επιστημονικού Τεχνικού Επιμελητηρίου Κύπρου (ΕΤΕΚ). Οι μέθοδοι εκτιμήσεων βασίζονται στα Διεθνή Πρότυπα Εκτιμήσεων που εκδίδονται από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S). Οι νέες συνθήκες που διαμορφώνονται από τις υψηλές πληθωριστικές πιέσεις και τον πόλεμο στην Ουκρανία και Λωρίδα της Γάζας, προκάλεσε εκτεταμένες διαταραχές στην παγκόσμια οικονομία και στις επιχειρηματικές δραστηριότητες αλλά και αύξηση της αβεβαιότητας ως προς την εκτίμηση της αξίας της γής και κτιρίων κατά την ημερομηνία αναφοράς.

Όπως αναφέρεται στις καθοδηγητικές επεξηγήσεις από το Royal Institution of Chartered Surveyors (R.I.C.S), ο ανεξάρτητος εκτιμητής έχει δηλώσει ότι οι εκθέσεις εκτίμησης έχουν ετοιμαστεί στη βάση της αβεβαιότητας εκτιμήσεων που προκύπτει. Παρόλα αυτά, οι εκθέσεις εκτίμησης παρουσιάζουν τις καλύτερες διαθέσιμες πληροφορίες στην Εταιρεία και το Συγκρότημα κατά την ημερομηνία αυτή.

Για το τεμάχιο στην Αλαμινός, ο ανεξάρτητος εκτιμητής χρησιμοποίησε την Συγκριτική Μέθοδο για τον καθορισμό της εύλογης αξίας λαμβάνοντας υπόψη το είδος του ακινήτου. Η καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία όπως υπολογίστηκε στις 31 Δεκεμβρίου 2024 ανήλθε στις €625.000, με αγοραία αξία ύψους €85/τ.μ..

- (iv) Κατά το έτος που έληξε στις 31 Δεκεμβρίου 2025, η συνολική καθαρή ρευστοποιήσιμη αξία των αποθεμάτων όπως υπολογίστηκε από το Συγκρότημα και την Εταιρεία ανήλθε στις €580.000. Ως εκ τούτου, ζημιά από απομείωση στην αξία αποθεμάτων ύψους €45.000 αναγνωρίστηκε στα αποτελέσματα του έτους (2024: ζημιά από απομείωση €20.000) (Σημ. 12).

- (v) Τα αποθέματα συμπεριλαμβάνουν κτήματα ιδιοκτησίας της Εταιρείας και των θυγατρικών της πάνω στα οποία πρόκειται να αναγερθούν κτίρια ή πρόκειται να πωληθούν. Αποθέματα με λογιστική αξία ύψους €580.000 (2024: €625.000) έχουν υποθηκευτεί για το ποσό ύψους €850.000 (2024: €850.000) ως εξασφάλιση για τις τραπεζικές διευκολύνσεις του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 27) από την Alpha Bank Cyprus Ltd. Η Alpha Bank Cyprus Ltd έχει δώσει την έγκρισή της για την ακύρωση της υποθήκης με τη μεταβίβαση

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

23. Αποθέματα (συνέχεια)

στο νέο ιδιοκτήτη καθώς και όπως ποσό ύψους €200.000 από τα έσοδα πώλησης να διατεθεί για μείωση του ορίου των τραπεζικών υπεραναλήψεων με την τράπεζα.

24. Εμπορικά και άλλα εισπρακτέα

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Εμπορικά εισπρακτέα	4.557	12.544	4.557	11.699
Δεδουλευμένα έσοδα	6.063	1.666	6.063	1.666
Προπληρωμές	1.000	1.367	1.000	1.367
ΦΠΑ εισπρακτέος	-	4.337	-	4.337
	11.620	19.914	11.620	19.069

Στις 31 Δεκεμβρίου 2025 και 2024 το Συγκρότημα και η Εταιρεία κατείχαν μόνο κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία για τα οποία δεν κατέχονται οποιεσδήποτε εξασφαλίσεις.

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

Η δίκαιη αξία των εμπορικών και άλλων εισπρακτέων που έχουν λήξη εντός του έτους είναι περίπου η ίδια με τη λογιστική αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Η έκθεση του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εμπορικά και άλλα εισπρακτέα γνωστοποιείται στη Σημείωση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

Χρονολογική ανάλυση ληξιπρόθεσμων αλλά όχι απομειομένων:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
1 - 30 μέρες	4.557	11.394	4.557	10.549
31 - 60 μέρες	-	1.150	-	1.150
61 - 90 μέρες	-	-	-	-
91 - 180 μέρες	-	-	-	-
180 μέρες+	-	-	-	-
	4.557	12.544	4.557	11.699

25. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ. 33(v))	721.160	721.160	991.404	963.154
Δάνεια εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (Σημ.33 (v))	-	-	-	-
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	-	(241.994)
Εκκαθάριση θυγατρικής – Εισπρακτέο και συσσωρευμένες πιστωτικές ζημιές που διαγράφονται	-	-	(270.244)	-
	721.160	721.160	721.160	721.160

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

25. Εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες (συνέχεια)

- (i) Τα εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες του Συγκροτήματος και της Εταιρείας περιλαμβάνουν εισπρακτέα μερίσματα ύψους €721.160 (2024: €721.160) από την συνδεδεμένη Εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Το ποσό εισπρακτέο από την συνδεδεμένη εταιρεία δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση. Η αποπληρωμή του ποσού αυτού εξαρτάται από την ικανότητα της Κυπριακής Κυβέρνησης να ανταποκριθεί στις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία σε σχέση με την αποζημίωση για απαλλοτρίωση επένδυσης σε ακίνητα της συνδεδεμένης εταιρείας. Το Διοικητικό Συμβούλιο εκτιμά ότι η Κυπριακή Οικονομία βρίσκεται σε θετική πορεία ανάκαμψης, καθώς η πιστωτική ποιότητα της Κυπριακής Δημοκρατίας παρέμεινε σταθερή κατά την διάρκεια του έτους στο A3 από τον οικο αξιολόγησης Moody's, και ως εκ τούτου εκτιμάται ότι η Κυπριακή Κυβέρνηση θα είναι σε θέση να αποπληρώσει τις υποχρεώσεις της προς την συνδεδεμένη εταιρεία.

Η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία δεν κατέχει αρκετά περιουσιακά στοιχεία που να είναι εύκολα προσβάσιμα και να καλύπτουν τα ποσά πληρωτέα προς την Εταιρεία στις 31 Δεκεμβρίου 2025, ωστόσο εκτιμά ότι η συνδεδεμένη εταιρεία θα είναι σε θέση να εκπληρώσει τις υποχρεώσεις της τους επόμενους 12 μήνες όταν αντίστοιχα ανακτήσει τα υπόλοιπα ποσά εισπρακτέα από την Κυπριακή Δημοκρατία τους επόμενους 12 μήνες. Ως εκ τούτου, το εν λόγω ποσό κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3, αλλά επειδή είναι πλήρως ανακτήσιμο, η Διοίκηση της Εταιρείας εκτιμά ότι δεν υπάρχουν οποιεσδήποτε αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές που θα πρέπει να αναγνωριστούν.

Τα εισπρακτέα μερίσματα από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ, είναι δεσμευμένα έναντι των τραπεζικών διευκολύνσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας (Σημ. 27).

- (ii) Η Εταιρεία κατέχει τρεχούμενο λογαριασμό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ, ύψους €270.244 (2023: €241.994) ο οποίος είναι εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν φέρει τόκο. Το Διοικητικό Συμβούλιο αποφάσισε την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής στις 27 Φεβρουαρίου 2025. Το στάδιο εκκαθάρισης βρίσκεται σύμφωνα με τους νομικούς της εταιρείας στο τελευταίο στάδιο για διαγραφή της από τον Έφορο Εταιρειών.

Στις 31 Δεκεμβρίου 2018, το εισπρακτέο ποσό από την θυγατρική εταιρεία κατηγοριοποιήθηκε στο Στάδιο 3 για σκοπούς επιμέτρησης των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών λόγω του ότι το υπόλοιπο ήταν πληρωτέο σε πρώτη ζήτηση και η θυγατρική εταιρεία δεν είχε αρκετά ρευστοποιήσιμα περιουσιακά στοιχεία ούτως ώστε να αποπληρώσει το εν λόγω ποσό. Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές υπολογίστηκαν για όλη την διάρκεια της ζωής του εισπρακτέου ποσού και προσδιορίστηκαν με βάση τις αναμενόμενες ταμειακές ροές της θυγατρικής από τεχνοοικοδομικές εργασίες. Στις 30 Ιουνίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, και μετά που έλαβε υπόψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αναγνώριση επιπρόσθετων αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €28.250 (2024: €36.304) στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους (Σημ. 12).

Το πιο πάνω εισπρακτέο ποσό ύψους €270.244 το οποίο ήταν πλήρως απομειωμένο έχει διαγραφεί με την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας.

Ο πιο κάτω πίνακας παρουσιάζει την κίνηση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών:

	2025	2024
	€	€
1 Ιανουαρίου	(241.994)	(205.690)
Μεταβολή (Σημ. 12)	(28.250)	(36.304)
Διαγραφή έναντι εισπρακτέου ποσού	270.244	-
31 Δεκεμβρίου	-	(241.994)

Οι εύλογες αξίες των εισπρακτέων από συγγενικές εταιρείες προσεγγίζουν τις λογιστικές τους αξίες.

Η έκθεση της Εταιρείας σε πιστωτικό κίνδυνο και ζημιές απομείωσης αναφορικά με εισπρακτέα από συγγενικές εταιρείες γνωστοποιείται στη σημείωση 7 των οικονομικών καταστάσεων.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

26. Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα

Για σκοπούς της κατάστασης ταμειακών ρών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας τα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα περιλαμβάνουν τα πιο κάτω ποσά:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 27)	(1.110.508)	(1.122.391)	(1.110.508)	(1.106.453)
Μετρητά και αντίστοιχα μετρητών	1.646	1.937	1.646	1.622
	(1.108.862)	(1.120.454)	(1.108.862)	(1.104.831)

27. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Μακροπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 33(vi))	4.255.000	3.755.000	4.255.000	3.755.000
	4.255.000	3.755.000	4.255.000	3.755.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Βραχυπρόθεσμος δανεισμός				
Δανεισμός από συγγενικά μέρη (εξασφαλισμένος) (Σημ. 33(vi))	176.159	-	176.159	-
Τραπεζικές υπεραναλήψεις (Σημ. 26)	1.110.508	1.122.391	1.110.508	1.106.453
	1.286.667	1.122.391	1.286.667	1.106.453
	5.541.667	4.877.391	5.541.667	4.861.453

Οι τραπεζικές υπεραναλήψεις αναλύονται ως ακολούθως:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Alpha Bank Cyprus Ltd (εξασφαλισμένες)	1.110.508	1.122.391	1.110.508	1.106.453
	1.110.508	1.122.391	1.110.508	1.106.453

Τα μεσοσταθμικά επιτόκια κατά την ημερομηνία αναφοράς ήταν ως εξής:

	2025	2024
Δανεισμός από συγγενικές εταιρείες	6 μηνών Euribor + 2%	6 μηνών Euribor + 2%
Τραπεζικές υπεραναλήψεις	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%	3 μηνών Euribor/ Βασικό Επιτόκιο + 4,5%

Η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €4.255.000 από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Τα δάνεια φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2%. Τα δάνεια ύψους €2.915.000 που παραχωρήθηκαν κατά τα προηγούμενα έτη είναι αποπληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2028 και τα δάνεια ύψους €1.340.000 που συμπεριλαμβάνουν και τα νέα δάνεια ύψους €500.000 που παραχωρήθηκαν κατά τη διάρκεια του έτους είναι αποπληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2027 και ως εκ τούτου όλα τα δάνεια έχουν ταξινομηθεί στις μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

27. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Τα έτη 2015-2017 η Εταιρεία έλαβε δάνεια ύψους €800.000 από το μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited τα οποία φέρουν τόκο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2% και είναι αποπληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2026. Στις 24 Απριλίου 2018, το Συγκρότημα και η Εταιρεία ανήλθαν σε συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €1,4εκ. με σκοπό την κάλυψη των προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 που ανέρχονται σε €1.135.000 (Σημ 29), καθώς και άλλων λοιπών οικονομικών αναγκών ύψους €265.000. Η δανειακή διευκόλυνση βρίσκεται στη διακριτική ευχέρεια του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και η Euroinvestment & Finance Public Limited δεσμεύει το ποσό αυτό προς όφελος του Συγκροτήματος και της Εταιρείας και θα το καταστήσει διαθέσιμο κατόπιν αίτησης ανάληψης από το Συγκρότημα ή την Εταιρεία. Η δανειακή διευκόλυνση είναι εξασφαλισμένη με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα και με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 12 Νοεμβρίου 2018 και 4 Φεβρουαρίου 2020, ποσά ύψους €150.000 και €115.000, από τη δανειακή διευκόλυνση ύψους €1,4 εκ. έχουν εκταμιευθεί για κάλυψη οικονομικών αναγκών του Συγκροτήματος και της Εταιρείας. Τα δάνεια επιβαρύνονται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον περιθώριο 2%. Τα δάνεια είναι πληρωτέα στις 31 Δεκεμβρίου 2028.

Στις 10 Απριλίου 2020, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €435.000 με σκοπό την κάλυψη επιπρόσθετων προβλεπόμενων υποχρεώσεων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 που ανέρχονται σε €85.000, καθώς και άλλων λοιπών οικονομικών αναγκών που προέκυψαν ύψους €350.000. Συνολικό ποσό ύψους €435.000 είχε εκταμιευθεί για κάλυψη οικονομικών αναγκών και σε σχέση με την δικαστική απόφαση. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο. Το ποσό των 350.000 είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2028 και το ποσό των 85.000 είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2027. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση 30% των μετοχών που κατέχει η Εταιρεία στην συνδεδεμένη εταιρεία, Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ.

Στις 23 Απριλίου 2021, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €300.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2028. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

Στις 29 Απριλίου 2022, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €300.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2028. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

Στις 17 Μαρτίου 2023, η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €500.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της Εταιρείας. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2028. Το δάνειο είναι εξασφαλισμένο με δέσμευση μέρος του ποσού που οφείλεται ως αποζημίωση στη συνδεδεμένη εταιρεία για την απαλλοτρίωση της επένδυσης σε ακίνητα.

Στις 10 Απριλίου 2024 η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €400.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2028. Η αποπληρωμή του δανείου θα γίνει με την καταβολή μίας μηνιαίας εφάπαξ δόσης (balloon payment) για το υπόλοιπο του δανείου πλέον τόκους.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

27. Δανεισμός και τραπεζικές υπεραναλήψεις (συνέχεια)

Στις 18 Δεκεμβρίου 2024 η Euroinvestment & Finance Public Limited παραχώρησε στην Εταιρεία ποσό ύψους €840.000 από το διαθέσιμο ποσό της δανειακής διευκόλυνσης ημερομηνίας 24 Απριλίου 2018 για κάλυψη υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 για την οποία η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία στις 16 Δεκεμβρίου 2024 για διευθέτηση του εξ' αποφάσεως χρέους.

Στις 11 Απριλίου 2025 η Euroinvestment & Finance Public Limited παραχώρησε στην Εταιρεία ποσό ύψους €200.000 από το διαθέσιμο ποσό της δανειακής διευκόλυνσης ημερομηνίας 24 Απριλίου 2018 για κάλυψη υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 για την οποία η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία στις 16 Δεκεμβρίου 2024 για διευθέτηση του εξ' αποφάσεως χρέους.

Στις 30 Σεπτεμβρίου 2025 η Euroinvestment & Finance Public Limited παραχώρησε στην Εταιρεία ποσό ύψους €180.000 από τα διαθέσιμα ποσά των δανειακών διευκολύνσεων ημερομηνίας 24 Απριλίου 2018 και 10 Απριλίου 2020 για κάλυψη υποχρεώσεων της Εταιρείας σε σχέση με την δικαστική απόφαση ημερομηνίας 26 Μαρτίου 2018 για την οποία η Εταιρεία κατέληξε σε συμφωνία στις 16 Δεκεμβρίου 2024 για διευθέτηση του εξ' αποφάσεως χρέους.

Στις 10 Νοεμβρίου 2025 η Εταιρεία ανήλθε σε νέα συμφωνία με τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited για παραχώρηση δανειακής διευκόλυνσης συνολικού ποσού ύψους €120.000 με σκοπό την κάλυψη των αναγκών κεφαλαίου κίνησης για την καθημερινή λειτουργία της. Το δάνειο επιβαρύνεται με κυμαινόμενο επιτόκιο Euribor (έξι μηνών) πλέον 2% περιθώριο και είναι πληρωτέο στις 31 Δεκεμβρίου 2027. Η αποπληρωμή του δανείου θα γίνει με την καταβολή μίας μηνιαίας εφάπαξ δόσης (balloon payment) για το υπόλοιπο του δανείου πλέον τόκους.

Στις 16 Δεκεμβρίου 2025 η Euroinvestment & Finance Public Limited ενέκρινε επέκταση της αποπληρωμής δανείων ύψους €2.915.000 που έλαβε η Εταιρεία από τις 31 Δεκεμβρίου 2026 στις 31 Δεκεμβρίου 2028 καθώς και επέκταση της αποπληρωμής τόκων πληρωτέων ύψους €176.159 από τις 31 Δεκεμβρίου 2025 στις 31 Δεκεμβρίου 2026.

Κατά την διάρκεια του έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €176.159 (2024: €160.102) έχουν αναγνωρισθεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 15).

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

- με εγγυήσεις ακινήτων της Εταιρείας ύψους €450.000 (2024: €450.000) (Σημ. 19)
- με εκχώρηση ασφάλειας του κτιρίου της Εταιρείας ύψους €322.516 (2024: €322.516) (Σημ. 19)
- με εγγυήσεις αποθεμάτων της Εταιρείας ύψους €580.000 (2024: €625.000) (Σημ. 23 & 35)
- με δέσμευση του 80% των μετοχών της συνδεδεμένης εταιρείας (Σημ. 22)
- με δέσμευση των εισπρακτέων μερισμάτων από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ σε σχέση με την αποζημίωση για την απαλλοτρίωση της περιουσίας που κατείχε η εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ (Σημ. 25)
- με εταιρικές εγγυήσεις του Συγκροτήματος προς την τράπεζα ύψους €120.000 (2024: €240.000)

28. Εμπορικοί και άλλοι πιστωτές

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
ΦΠΑ πληρωτέος	31.051	-	31.051	-
Άλλοι πιστωτές	1.433	3.696	1.433	187
Οφειλόμενα	51.106	54.333	51.106	44.910
Μη επιστρεπτέες καταθέσεις και προκαταβολές	175.000	-	175.000	-
	258.590	58.029	258.590	45.097

Η εύλογη αξία των εμπορικών και άλλων πιστωτών που έχουν λήξη εντός ενός έτους είναι περίπου η ίδια με την αξία κατά την ημερομηνία της κατάστασης χρηματοοικονομικής θέσης.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

29. Προβλέψεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Στην αρχή του έτους	367.280	1.232.536	367.280	1.232.536
Χρεωστικοί τόκοι (Σημ. 15)	-	37.089	-	37.089
Νομικά έξοδα έφεσης	-	7.973	-	7.973
Αξιοποίηση πρόβλεψης	-	(10.000)	-	(10.000)
Πληρωμή έναντι οφειλής	(367.280)	(840.000)	(367.280)	(840.000)
Διακανονισμός στην κατάσταση κερδοζημιών	-	(60.318)	-	(60.318)
Στο τέλος του έτους	-	367.280	-	367.280

Στις 26 Μαρτίου 2018, εκδόθηκε απόφαση του Δικαστηρίου εναντίον της Εταιρείας για ποσό ύψους €750.000 πλέον τόκους, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα. Το Συγκρότημα και η Εταιρεία έχουν αναγνωρίσει πρόβλεψη για το ποσό των €750.000 πλέον τόκους από την ημέρα καταχώρησης της αγωγής, δικηγορικά και δικαστικά έξοδα.

Η Διεύθυνση της Εταιρείας καταχώρησε έφεση εναντίον της απόφασης στις 4 Μαΐου 2018. Δυνάμει αποφάσης του ημερομηνίας 6 Σεπτεμβρίου 2024 το Εφετείο Κύπρου, Πολιτική Δικαιοδοσία, εξέδωσε απόφαση μέσω της οποίας απέρριψε την έφεση που καταχώρησε η Εταιρεία.

Ενόψει της ως άνω εξέλιξης, η Εταιρεία μετά από διαβουλεύσεις, στις 16 Δεκεμβρίου 2024 κατέληξε σε συμφωνία με την Themis Portfolio (H3) Management Holdings Ltd με σκοπό την διευθέτηση του εξ 'αποφάσεως χρέους. Η συμφωνία προνοεί για την καταβολή του συμφωνηθέντος ποσού των €1.200.000 σε τρεις δόσεις ήτοι στην καταβολή του ποσού των €840.000 μέχρι τις 27 Δεκεμβρίου 2024, στην καταβολή του ποσού των €160.000 μέχρι τις 30 Απριλίου 2025 και στην καταβολή του ποσού των €200.000 μέχρι τις 30 Σεπτεμβρίου 2025, πλέον ετήσιο τόκο 3,50% στις δόσεις 2 και 3 μέχρι τελικής εξόφλησης.

Σχετική πρόβλεψη για την υπόθεση συμπεριλήφθηκε στις οικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας από το 2018.

Η Εταιρεία προχωρεί στις δέουσες ενέργειες για περιορισμό της ζημιάς της και επιφυλάσσει πλήρως όλα τα νόμιμα δικαιώματα της ενάντια στους υπόλοιπους συνοφειλέτες δυνάμει της εν λόγω απόφασης.

Η Εταιρεία εξόφλησε πλήρως την οφειλή της με βάση τους όρους της συμφωνίας που υπογράφηκε δυνάμει δανειοδότησης που λήφθηκε από την Euroinvestment & Finance Plc Ltd τον Μάιο 2018 γι' αυτό τον σκοπό και με πλήρη επιφύλαξη των δικαιωμάτων της ενάντια στους υπόλοιπους Εναγόμενους εξ 'αποφάσεως οφειλέτες. Στις 25 Απριλίου 2025 και 30 Σεπτεμβρίου 2025 η Εταιρεία προχώρησε στην πλήρη εξόφληση της οφειλής με ποσά ύψους €161.913 και €205.367.

30. Τρέχουσες φορολογικές υποχρεώσεις

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Έκτακτη εισφορά για την άμυνα	-	-	-	-
	-	-	-	-

31. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο (1) €	Αποθεματικό υπέρ το άρτιο €	Σύνολο €
Στις 31 Δεκεμβρίου 2024/ 31 Δεκεμβρίου 2025	4.804.856	4.084.128	293.239	4.377.367

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

31. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο (συνέχεια)

Μετοχικό κεφάλαιο (1)	2025		2024	
	Αριθμός μετοχών	€	Αριθμός μετοχών	€
Εγκεκριμένο				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2024: €0,85) η κάθε μία	12.000.000	10.200.000	12.000.000	10.200.000
Εκδόθηκε και πληρώθηκε εξολοκλήρου				
Συνήθεις Μετοχές ονομαστικής αξίας €0,85 (2024: €0,85) η κάθε μία	4.804.856	4.084.128	4.804.856	4.084.128

(1) Ο συνολικός αριθμός εκδομένων συνήθων μετοχών είναι 4.804.856 μετοχές (2024: 4.804.856 μετοχές) με ονομαστική αξία 0,85 Ευρώ ανά μετοχή. Όλες οι εκδομένες μετοχές έχουν πληρωθεί εξ ολοκλήρου και έχουν τα ίδια δικαιώματα.

Τα άλλα αποθεματικά περιγράφονται στην κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας.

32. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις και δεσμεύσεις

(α) Εκκρεμείς αγωγές

Κατά την ημερομηνία της έκθεσης αυτής, δεν υπήρχαν άλλες νομικές αγωγές εναντίον του Συγκροτήματος και της Εταιρείας, εκτός από αυτή που περιγράφεται στην Σημείωση 29.

(β) Ενδεχόμενες υποχρεώσεις από τραπεζικές εγγυήσεις

Η Εταιρεία έχει ενδεχόμενες υποχρεώσεις ύψους €120.000 (2024: €240.000) για τραπεζικές εγγυήσεις που προκύπτουν κατά τη συνήθη πορεία των εργασιών των θυγατρικών και συνδεδεμένων εταιρειών από τις οποίες κατά τη γνώμη του Διοικητικού Συμβουλίου δεν αναμένεται να προκύψει οποιαδήποτε ζημιά ή σημαντικές υποχρεώσεις.

33. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη

Η τελική ιθύνουσα εταιρεία του Συγκροτήματος είναι η Τράπεζας Πειραιώς Α.Ε., εταιρεία εγγεγραμμένη στην Ελλάδα, η οποία κατέχει μέσω έμμεσης συμμετοχής ποσοστό ύψους 54,18% στην Εταιρεία. Το ποσοστό της έμμεσης συμμετοχής υπολογίζεται ως ακολούθως: 92,57% άμεση συμμετοχή στην Euroinvestment & Finance Public Limited και 6,39% άμεση συμμετοχή στην Εταιρεία. Η Euroinvestment & Finance Public Limited, εταιρεία εγγεγραμμένη στην Κύπρο, κατέχει άμεσα το 51,63% των μετοχών της Εταιρείας.

Οι πιο κάτω συναλλαγές έγιναν με συγγενικά μέρη:

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
(i) Παροχή υπηρεσιών				
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (Σημ. 10)	20.000	20.000	20.000	20.000
	20.000	20.000	20.000	20.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

33. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
(ii) Άλλα εισοδήματα από συγγενικά μέρη				
Παροχή υπηρεσιών διοίκησης στον μέτοχο (Σημ.11)	10.000	10.000	10.000	10.000
	10.000	10.000	10.000	10.000

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
(iii) Επαναχρεώσεις μισθοδοσίας				
Επαναχρεώσεις από Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία	-	-	-	117.136
Επαναχρεώσεις προς Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία	-	-	-	(27.338)
	-	-	-	89.798

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών				
Η αμοιβή βασικών διοικητικών στελεχών έχει ως εξής:				
Μισθοί και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές	135.900	136.262	135.900	124.270
Η συνολική αμοιβή των Συμβούλων κατά τη διάρκεια του έτους που συμπεριλαμβάνεται πιο πάνω ήταν ως εξής:	€	€	€	€
Κόστος αμοιβής υπό την ιδιότητα του ως Γενικός Διευθυντής/ Εκτελεστικός Σύμβουλος - Μακάριος Χαραλαμπίδης (1)	128.755	129.128	128.755	117.136
Αμοιβή υπό την ιδιότητα της ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστική Σύμβουλος - Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου (2)	3.087	3.080	3.087	3.080
Αμοιβή υπό την ιδιότητα του ως μέλος της επιτροπής ελέγχου/ Μη εκτελεστικός Σύμβουλος – Κώστας Κωνσταντίνου (3)	2.058	2.054	2.058	2.054
Αμοιβή υπό την ιδιότητα Γραμματέα της Εταιρείας - M.P.K Services Limited (4)	2.000	2.000	2.000	2.000
	135.900	136.262	135.900	124.270

Αμοιβή και ωφελήματα Εκτελεστικού Συμβούλου

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025 €	2024 €	2025 €	2024 €
Μισθός	101.803	101.803	101.803	91.623
Έξοδα παραστάσεως	9.204	9.204	9.204	9.204
Κοινωνικές ασφαλίσεις και άλλες εισφορές	10.700	11.073	10.700	9.966
Εισφορές στο ταμείο προνοίας	7.048	6.343	7.048	6.343
	128.755	129.128	128.755	117.136

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

33. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(iv) Αμοιβή συμβούλων και βασικών διοικητικών στελεχών (συνέχεια)

- (1) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα όπως μισθούς και άλλες βραχυπρόθεσμες παροχές, (Κοινωνικές Ασφαλίσεις, Ταμείο Προνοίας, Ταμείο Υγείας) εισφορές και φόρο εισοδήματος. Επίσης, το ποσό περιλαμβάνει σταθερό μηνιαίο εισόδημα ύψους €767 για έξοδα παραστάσεως. Το ποσό αυτό δεν περιέχει μεταβλητό εισόδημα όπως φιλοδώρημα, μετοχές, δικαιώματα κλπ.
- (2) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €3.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (3) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερό εισόδημα €2.000 ετησίως πλέον €100 ανά συνεδρία.
- (4) Το ποσό περιλαμβάνει σταθερή αμοιβή €2.000 ετησίως πλέον ΦΠΑ.

Κατά τη διάρκεια του 2025 και 2024, στην Ετήσια Γενική Συνέλευση αποφασίστηκε όπως οι Σύμβουλοι δεν αμείβονται για τις υπηρεσίες τους, με εξαίρεση την κα. Σοφία Πασχαλίδου Μιλτιάδου και τον κ. Κώστα Κωνσταντίνου ως ανεξάρτητα μέλη της Επιτροπής Ελέγχου του Διοικητικού Συμβουλίου.

(v) Υπόλοιπα με συγγενικά μέρη

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
Εισπρακτέα από συγγενικά μέρη (Σημ. 25):				
Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ – θυγατρική εταιρεία (1)	-	-	270.244	241.994
Ποσά που εκκαθαρίστηκαν στην κατάσταση κερδοζημιών	-	-	(270.244)	-
Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ – συνδεδεμένη εταιρεία (2)	721.160	721.160	721.160	721.160
Αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές	-	-	-	(241.994)
	721.160	721.160	721.160	721.160

(1) Το εισπρακτέο ποσό από τη θυγατρική εταιρεία Φιλοκτημα Εργοληπτική ύψους €270.244 (2024: 241.994) αφορά ποσά που διατέθηκαν για διεκπεραίωση των δραστηριοτήτων της. Το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αποφάσισε την εκκαθάριση της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματικής Εργοληπτικής στις 27 Φεβρουαρίου 2025. Το στάδιο εκκαθάρισης βρίσκεται σύμφωνα με τους νομικούς της εταιρείας στο τελευταίο στάδιο για διαγραφή της από τον Έφορο Εταιρειών. Στις 30 Ιουνίου 2025, το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας αφού επανεξέτασε την εκτίμηση των αναμενόμενων ζημιών και μετά που έλαβε υποψη τις προβλέψεις αναμενόμενων ταμειακών ροών και την αύξηση στο ποσό εισπρακτέο από την θυγατρική εταιρεία, αποφάσισε την αναγνώριση των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών ύψους €28,250 στην κατάσταση λογαριασμού αποτελεσμάτων του έτους. Ο τρεχούμενος λογαριασμός εισπρακτέος από τη θυγατρική εταιρεία ήταν εισπρακτέος σε πρώτη ζήτηση και δεν έφερε τόκο.

(2) Το εισπρακτέο ποσό από την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ ύψους €721.160 (2024: €721.160) αφορά μερίσματα εισπρακτέα που δεν έχουν ακόμα καταβληθεί. Το ποσό δεν φέρει τόκο και είναι εισπρακτέο σε πρώτη ζήτηση (Σημ. 25).

(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

	ΤΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ		Η ΕΤΑΙΡΕΙΑ	
	2025	2024	2025	2024
	€	€	€	€
(α) Δανεισμός από Euroinvestment & Finance Public Ltd (μέτοχος) (1)				
Στην αρχή του έτους	3.755.000	2.515.000	3.755.000	2.515.000
Χορήγηση νέων δανείων	500.000	1.240.000	500.000	1.240.000
Τόκος που χρεώθηκε (Σημ. 15)	176.159	160.102	176.159	160.102
Τόκος που πληρώθηκε	-	(160.102)	-	(160.102)
Στο τέλος του έτους (Σημ. 27)	4.431.159	3.755.000	4.431.159	3.755.000

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

33. Συναλλαγές και υπόλοιπα με συγγενικά μέρη (συνέχεια)

(vi) Δανεισμός από συγγενικά μέρη

- (1) Η Εταιρεία έλαβε δάνεια συνολικού ύψους €4.255.000 (2024: €3.755.000) από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited. Λεπτομέρειες για τα δάνεια και τις εξασφαλίσεις τους γνωστοποιούνται στη σημείωση 27.

Κατά την διάρκεια του έτους, χρεωστικοί τόκοι ύψους €176.159 (2024: €160.102) έχουν αναγνωριστεί στον λογαριασμό αποτελεσμάτων του Συγκροτήματος και της Εταιρείας σε σχέση με τα δάνεια από τον μέτοχο Euroinvestment & Finance Public Limited (Σημ. 15).

(vii) Παροχή χρηματοδοτικής στήριξης σε εταιρείες του Συγκροτήματος

Η Εταιρεία έχει εκδηλώσει την πρόθεση της να υποστηρίξει οικονομικά τη συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ και να μην ζητήσει αποπληρωμή του εισπρακτέου ποσού ύψους €721.160 μέχρις ότου η συνδεδεμένη εταιρεία έχει τους απαραίτητους οικονομικούς πόρους για αποπληρωμή του (Σημ. 25).

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

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

- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €120.000 (2024: €120.000) προς την συνδεδεμένη εταιρεία Ακίνητα Λάκκος Μικέλλη Λίμιτεδ για τραπεζικές διευκολύνσεις.
- Εταιρικές εγγυήσεις ύψους €0 (2024: €120.000) και εγγυητικές για κατασκευαστικά έργα που παραχώρησε η Εταιρεία για τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ.

Εκτός από τις πιο πάνω εταιρικές εγγυήσεις στις 31 Δεκεμβρίου 2024, η Εταιρεία είχε παραχωρήσει τις πιο κάτω εξασφαλίσεις για τα δάνεια και τις τραπεζικές διευκολύνσεις της θυγατρικής εταιρείας Φιλοκτηματική Εργοληπτική Λίμιτεδ:

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

34. Ταμείο προνοίας

Η Εταιρεία διαθέτει Ταμείο Προνοίας Υπαλλήλων καθορισμένης συνεισφοράς στο οποίο συμμετέχουν οι υπάλληλοι της. Η συνεισφορά των υπαλλήλων στο Ταμείο κυμαίνεται από 5% μέχρι 10% με εύρος επιλογής 5% ή 7,5% ή 8,5% ή 10% και η συνεισφορά του εργοδότη ανέρχεται σε 7,5%. Το Ταμείο λειτουργεί αυτόνομα και ετοιμάζει ατομικές οικονομικές καταστάσεις. Η συνολική συνεισφορά του Συγκροτήματος και της Εταιρείας στο Ταμείο κατά το 2025 ανήλθε σε €14.726 (2024: €14.360 και €7.312 αντίστοιχα).

35. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη του έτους

Στις 18 Δεκεμβρίου 2025, η Εταιρεία υπόγραψε συμφωνία για την πώληση του ακινήτου στην επαρχία Λάρνακας (στην Αλαμινός) για ποσό ύψους €580.000 συν ΦΠΑ. Το εισπρακτέο ποσό θα εξοφληθεί σε μία δόση ύψους €175.000 συν ΦΠΑ που αφορά προκαταβολή κατά την υπογραφή της συμφωνίας και μία δόση €405.000 συν ΦΠΑ ταυτόχρονα με τη μεταβίβαση του ακινήτου στο όνομα του αγοραστή. Καθώς το ακίνητο βρίσκεται υπό υποθήκευση με την τράπεζα Alpha Bank Cyprus Ltd για σκοπούς εξασφάλισης των τραπεζικών υπερεναλήψεων (Σημ. 27), η Alpha Bank Cyprus Ltd έχει δώσει την έγκρισή της, κατά την υπογραφή της σύμβασης πώλησης επί του συγκεκριμένου ακινήτου, για την ακύρωση της υποθήκης, καθώς και όπως ποσό ύψους €200.000 από τα έσοδα πώλησης να διατεθεί για την μείωση του όριου των τραπεζικών υπερεναλήψεων με την τράπεζα. Το κτήμα μεταβιβάστηκε στον νέο ιδιοκτήτη στις 28 Ιανουαρίου 2026 ταυτόχρονα με την πλήρη εξόφληση της οφειλής.

Φιλοκτηματική Δημόσια Λίμιτεδ

35. Σημαντικά γεγονότα που συνέβησαν μετά την λήξη του έτους (συνέχεια)

Η γεωπολιτική κατάσταση στη Μέση Ανατολή κλιμακώθηκε στις 28 Φεβρουαρίου 2026 λόγω της ένοπλης σύγκρουσης. Κατά την ημερομηνία έγκρισης των οικονομικών καταστάσεων, η σύγκρουση στη Μέση Ανατολή συνεχίζει να εξελίσσεται, καθώς η στρατιωτική δράση συνεχίζεται.

Η σύγκρουση έχει προκαλέσει σημαντική αστάθεια στις παγκόσμιες αγορές ενέργειας και διαταραχές στην προμήθεια πετρελαίου και φυσικού αερίου, συμβάλλοντας στην αυξημένη αβεβαιότητα στις τιμές των εμπορευμάτων και στις πιθανές πληθωριστικές πιέσεις. Ευρύτερες συνέπειες έχουν επίσης παρατηρηθεί στις χρηματοοικονομικές αγορές και στις παγκόσμιες αλυσίδες εφοδιασμού, ιδίως στους τομείς της ενέργειας και των μεταφορών, καθώς οι αυξημένες γεωπολιτικές εντάσεις γύρω από βασικές ναυτιλιακές οδούς εντείνουν την αβεβαιότητα στις αγορές.

Οι προκλήσεις για τις εταιρείες ενδέχεται να περιλαμβάνουν διαταραχές στις αλυσίδες εφοδιασμού, αυξημένο κόστος ενέργειας και πρώτων υλών, καθώς και αυξημένη αβεβαιότητα στον επιχειρησιακό και χρηματοοικονομικό προγραμματισμό. Οι επιδράσεις στο Συγκρότημα εξαρτώνται σε μεγάλο βαθμό από την φύση και διάρκεια των αβέβαιων και μη προβλέψιμων γεγονότων, όπως είναι η περεταίρω στρατιωτική δράση και η αντίδραση των παγκόσμιων χρηματοοικονομικών αγορών στις συνεχείς εξελίξεις.

Η χρηματοοικονομική επίδραση της τρέχουσας κρίσης στην παγκόσμια οικονομία και στη συνολική επιχειρηματική δραστηριότητα δεν μπορεί να εκτιμηθεί με εύλογη βεβαιότητα στο παρόν στάδιο, λόγω του ρυθμού με τον οποίο εξελίσσεται η σύγκρουση και του υψηλού βαθμού αβεβαιότητας που απορρέει από την αδυναμία αξιόπιστης πρόβλεψης της έκβασής της.

Υπάρχουν γεγονότα τα οποία είναι ενδεικτικά των συνθηκών που προέκυψαν μετά την περίοδο αναφοράς. Ως εκ τούτου, αυτά θεωρούνται μη διορθωτικά γεγονότα και, συνεπώς, δεν αποτυπώνονται στην αναγνώριση και επιμέτρηση των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων στις οικονομικές καταστάσεις κατά τις 31 Δεκεμβρίου 2025.

Το Συγκρότημα δεν έχει άμεση έκθεση στη Μέση Ανατολή και ως εκ τούτου δεν αναμένει καμία επίδραση. Παρόλο που το Συγκρότημα δεν έχει άμεση έκθεση, η σύγκρουση ενδέχεται να δημιουργήσει αρνητικές επιπτώσεις στην κυπριακή οικονομία. Η αύξηση των τιμών ενέργειας, οι διακυμάνσεις στις συναλλαγματικές ισοτιμίες, η αυξημένη μεταβλητότητα στις χρηματοοικονομικές αγορές, οι διαταράξεις στην εφοδιαστική αλυσίδα και οι αυξανόμενες πληθωριστικές πιέσεις ενδέχεται να επηρεάσουν έμμεσα τις δραστηριότητες του Συγκροτήματος. Επιπλέον, ενδεχόμενες αρνητικές επιπτώσεις στον τομέα του τουρισμού, ο οποίος αποτελεί βασικό πυλώνα της κυπριακής οικονομίας, ενδέχεται να επηρεάσουν περαιτέρω την οικονομική δραστηριότητα και τις επιχειρηματικές συνθήκες. Οι έμμεσες συνέπειες θα εξαρτηθούν από την έκταση και την διάρκεια των επιπτώσεων και παραμένουν άγνωστες.

Η Διοικητικό Συμβούλιο έχει εξετάσει τις ιδιαίτερες συνθήκες και τους κινδύνους στους οποίους εκτίθεται το Συγκρότημα και έχει καταλήξει στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχει σημαντική επίδραση στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης, στην κατάσταση χρηματοοικονομικής επίδοσης και στη ρευστότητα του Συγκροτήματος. Το γεγονός δεν αναμένεται να έχει άμεσο ουσιαστικό αντίκτυπο στις επιχειρηματικές δραστηριότητες. Η Διοικητικό Συμβούλιο θα συνεχίσει να παρακολουθεί στενά την κατάσταση και θα εκτιμήσει την ανάγκη για επιπρόσθετη χρηματοδότηση από τον κύριο μέτοχο ως εφεδρικό σχέδιο στην περίπτωση που η κρίση παρταθεί.

Για την ομαλή και απρόσκοπτη λειτουργία της Εταιρείας, δεδομένων των επικείμενων αφυπηρετήσεων του Γενικού Διευθυντή και της Υπεύθυνης Λογιστηρίου, καθώς και λόγω περιορισμού των δραστηριοτήτων και της ανάγκης μείωσης των διοικητικών εξόδων, η Εταιρεία επεξεργάζεται σχέδιο αναδιοργάνωσης της δομής προσωπικού και της μελλοντικής λειτουργίας της ίδιας και των συνδεδεμένων εταιρειών. Το σχέδιο αυτό αποτελεί συνέχεια της προσπάθειας της Διοίκησης για εξορθολογισμό των λειτουργικών δαπανών και αποτελεσματική διαχείριση των υποχρεώσεων.

Δεν υπήρξαν άλλα σημαντικά γεγονότα μετά την περίοδο αναφοράς που να έχουν σχέση με την κατανόηση των οικονομικών καταστάσεων.

Έκθεση ανεξάρτητου ελεγκτή στις σελίδες 17 μέχρι 24.