



ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ
(Πρώην Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ & ΕΜΠΟΡΙΚΗ Α.Ε.)

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ
(Σύμφωνα με το Ν.3556/2007)

της περιόδου από
1 Ιανουαρίου έως 30 Ιουνίου 2025

Βεβαιώνεται ότι η συνημμένη εξαμηνιαία οικονομική έκθεση είναι εκείνη που εγκρίθηκε από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» στις 15 Σεπτεμβρίου 2025 και έχει δημοσιοποιηθεί με την ανάρτησή της στο διαδίκτυο, στη διεύθυνση www.europe-holdings.com

Νικόλαος Μακρόπουλος
Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου
της εταιρείας ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ

Περιεχόμενα χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Σελίδα

A.	ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ	4
B.	ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ.....	5
Γ.	ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙΣΚΟΠΗΣΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΥ ΟΡΚΩΤΟΥ ΕΛΕΓΚΤΗ ΛΟΓΙΣΤΗ	16
Δ.	ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	17
	Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024.....	17
	Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024	18
	Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024	19
	Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024.....	20
	Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024.....	21
1.	Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες	22
1.1.	Γενικές πληροφορίες	22
1.2.	Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων	22
1.3.	Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων	22
1.3.1.	Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	23
1.4.	Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση	23
1.5.	Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση.....	23
2.	Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές	24
2.1.	Χρηματοοικονομικές επενδύσεις	24
2.2.	Ασφαλιστήρια συμβόλαια	26
2.3.	Αναγνώριση και επιμέτρηση των εσόδων ή εξόδων της ασφάλισης.....	28
2.4.	Απαιτήσεις κατά χρεωστών ασφαλιστρών.....	28
2.5.	Προβλέψεις για απομείωση της αξίας των χρεωστών ασφαλιστρών.....	28
2.6.	Ανακατατάξεις κονδυλίων	28
3.	Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης	28
4.	Πληροφόρηση κατά τομέα	30
4.1.	Ανάλυση δραστηριότητας κατά επιχειρηματικό τομέα	30
5.	Πληροφορίες Ομίλου	31
6.	Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών.....	31
7.	Προσδιορισμός των εύλογων αξιών	34
8.	Επενδύσεις σε ακίνητα	34
9.	Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις.....	36
10.	Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία.....	37
11.	Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο.....	37
12.	Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις.....	38
13.	Ενδεχόμενες υποχρεώσεις	39
14.	Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη	39
15.	Δεσμεύσεις και συμβατικές υποχρεώσεις	39
16.	Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού και παροχές.....	39
17.	Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη	39
18.	Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	40
19.	Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης.....	41
E.	Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης	41

Α. ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

**Δηλώσεις των Μελών του Διοικητικού Συμβουλίου
(σύμφωνα με το άρθρο 5 παρ. 2 του Ν.3556/2007)**

Εμείς τα μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου της «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»

1. Νικόλαος Μακρόπουλος, Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Μη Εκτελεστικό Μέλος, Μη ανεξάρτητο μέλος
2. Δημήτριος Κλώνης, Αντιπρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου, Εκτελεστικό Μέλος, Μη ανεξάρτητο μέλος
3. Ιωάννης Παπαβασιλείου, Διευθύνων Σύμβουλος, Εκτελεστικό Μέλος, Μη ανεξάρτητο μέλος

υπό τις ως άνω ιδιότητές μας, ειδικώς ως προς τούτου ορισθέντες από το Διοικητικό Συμβούλιο της «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» δηλώνουμε και βεβαιώνουμε με την παρούσα ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε:

- α) Οι εξαμηνιαίες εταιρικές και ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Πρώην «Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι.ΛΑΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ») για την περίοδο από 1 Ιανουαρίου 2025 έως την 30 Ιουνίου 2025, οι οποίες καταρτίστηκαν σύμφωνα με τα ισχύοντα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, απεικονίζουν κατά τρόπο αληθή τα στοιχεία του ενεργητικού και του παθητικού, την καθαρή θέση και τα αποτελέσματα περιόδου του Ομίλου και της Εταιρείας καθώς και των επιχειρήσεων που περιλαμβάνονται στην ενοποίηση εκλαμβανομένων ως σύνολο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 3 έως 5 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Δ.Σ. της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.
- β) Δηλώνεται επίσης ότι, εξ' όσων γνωρίζουμε η εξαμηνιαία έκθεση του διοικητικού συμβουλίου απεικονίζει κατά τρόπο αληθή τις πληροφορίες που απαιτούνται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 5 του Ν.3556/2007 και των κατά εξουσιοδότηση αποφάσεων του Διοικητικού Συμβουλίου της Επιτροπής Κεφαλαιαγοράς.

Αθήνα, 15 Σεπτεμβρίου 2025

Οι δηλούντες - Οι βεβαιούντες

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΑΚΡΟΠΟΥΛΟΣ

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΚΛΩΝΗΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ

Β. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ

ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΑ ΕΚΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΥ ΤΗΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (Πρώην «Ι.ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι.ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»)

επί των Χρηματοοικονομικών Καταστάσεων της περιόδου από 1η Ιανουαρίου έως
30η Ιουνίου 2025

Κύριοι Μέτοχοι,

Στη παρούσα έκθεση περιγράφονται συνοπτικά, χρηματοοικονομικές πληροφορίες του Ομίλου και της Εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» για το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας χρήσης, σημαντικά γεγονότα που διαδραματίστηκαν στη περίοδο και η επίδραση τους στις εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Περιγράφονται οι κυριότεροι κίνδυνοι και αβεβαιότητες που οι εταιρείες του ομίλου ενδέχεται να αντιμετωπίσουν στο δεύτερο εξάμηνο της χρήσης και τέλος παρατίθενται οι σημαντικές συναλλαγές που καταρτίστηκαν μεταξύ του εκδότη και των συνδεδεμένων με αυτόν προσώπων.

ΕΝΟΤΗΤΑ 1 Χρηματοοικονομικά αποτελέσματα

Κατά το πρώτο εξάμηνο του 2025, η Ευρώπη Holdings ολοκληρώνει την είσοδό της στον ασφαλιστικό κλάδο, μέσω της εξαγοράς του 100% της ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Μ.Α.Ε., καθώς και των μεσιτικών εταιρειών ΝΑΚ INSURANCE BROKERS Μ.Α.Ε. και ΑΜΥΝΑ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ Ι.Κ.Ε. Η στρατηγική αυτή κίνηση σηματοδοτεί τη νέα κατεύθυνση και επιχειρηματική πορεία του Ομίλου και της Εταιρείας, με στόχο την ανάδειξή τους σε μια ανερχόμενη δύναμη στην ελληνική ασφαλιστική αγορά.

Λόγω αυτής της ουσιαστικής μεταβολής στη δραστηριότητα του Ομίλου και δεδομένου ότι τα οικονομικά στοιχεία του πρώτου εξαμήνου του 2024 αντανakλούν κυρίως τον εμπορικό τομέα, ο οποίος αποσχίστηκε τον Ιούνιο του 2024, τα συγκριτικά οικονομικά μεγέθη μεταξύ των δύο περιόδων παρουσιάζουν σημαντικές διαφοροποιήσεις και, ως εκ τούτου, δεν είναι απολύτως συγκρίσιμα. Στις κάτωθι μεταβολές τα συγκριτικά ποσά αφορούν τις συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες.

- Ο κύκλος εργασιών του Ομίλου ανήλθε σε € 10.256 χιλ. έναντι € 10.978 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024, μειωμένος κατά 6,57% σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024.
- Τα μικτά κέρδη του Ομίλου ανήλθαν σε € 4.926 χιλ. έναντι € 5.524 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024, σημειώνοντας μείωση κατά 10,83%.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων τόκων και αποσβέσεων (EBITDA)* σε ενοποιημένο επίπεδο ανήλθαν σε κέρδη € 3.547 χιλ. έναντι κερδών € 1.290 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024 σημειώνοντας αύξηση κατά 175,03%.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων και τόκων (EBIT)* ανήλθαν σε ενοποιημένο επίπεδο σε κέρδη € 3.454 χιλ. έναντι ζημιών € 260 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων ανήλθαν σε κέρδη € 2.780 χιλ. έναντι κερδών € 1.066 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2024, σημειώνοντας αύξηση κατά 160,88%.
- Τα αποτελέσματα μετά από φόρους και δικαιώματα μειοψηφίας ανήλθαν σε κέρδη € 2.120 χιλ. έναντι κερδών € 1.316 χιλ. του πρώτου εξαμήνου του 2024, σημειώνοντας αύξηση κατά 61,10%.
- Ο κύκλος εργασιών της μητρικής Εταιρείας ανήλθε σε € 3.177 χιλ. έναντι € 8.857 χιλ., μειωμένος λόγω της απόσχισης του εμπορικού κλάδου τον Ιούνιο του 2024.
- Τα μικτά κέρδη ανήλθαν σε € 2.300 χιλ. έναντι μικτών κερδών € 4.282 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024, μειωμένα για τον ίδιο λόγο.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων, τόκων και αποσβέσεων (EBITDA) σε εταιρικό επίπεδο διαμορφώθηκαν στο ίδιο επίπεδο με το α' εξάμηνο του 2024, ήτοι σε κέρδη ύψους € 940 χιλ.
- Τα αποτελέσματα προ φόρων και τόκων (EBIT)* σε εταιρικό επίπεδο ανήλθαν σε κέρδη € 912 χιλ. έναντι ζημιών € 246 χιλ. το πρώτο εξάμηνο 2024.
- Τα κέρδη προ φόρων ανήλθαν σε € 239 χιλ. έναντι ζημιών € 152 χιλ. σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024.
- Τα αποτελέσματα μετά από φόρους ανήλθαν σε κέρδη € 183 χιλ. έναντι ζημιών € 45 χιλ. σε σχέση με το πρώτο εξάμηνο του 2024.

*Δίνεται επεξήγηση στην παράγραφο «Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης».

ΕΝΟΤΗΤΑ 2 Οικονομικά αποτελέσματα ασφαλιστικής δραστηριότητας

Δεδομένου ότι τα αποτελέσματα της ασφαλιστικής δραστηριότητας ενοποιούνται από την ημερομηνία εξαγοράς των σχετικών εταιρειών, ήτοι από τον Απρίλιο και Μάιο του 2025, δεν υφίσταται αντίστοιχο συγκρίσιμο χρονικό διάστημα για την προηγούμενη χρήση. Προς πληρέστερη ενημέρωση των χρηστών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων αναφορικά με την επίδραση των εν λόγω εξαγορών στα ενοποιημένα αποτελέσματα του Ομίλου, παρατίθενται κατωτέρω τα βασικά μεγέθη της κατάστασης συνολικού εισοδήματος για το σύνολο του πρώτου εξαμήνου, ήτοι για την περίοδο 01.01.2025 - 30.06.2025.

	Όμιλος (πλήρης ενσωμάτωση) 01.01.2025-30.06.2025	Όμιλος 01.01.2025-30.06.2025
Ασφαλιστικά έσοδα	11.773.060	5.951.651
Ασφαλιστικό αποτέλεσμα	3.152.860	2.328.075
Έσοδα μειτείας ασφαλίσεων	3.835.838	1.127.477
Έσοδα ακινήτων	3.177.346	3.177.346
Μικτό κέρδος	4.736.714	2.598.106
Σύνολο Εσόδων	18.786.244	10.256.474
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	6.566.926	3.431.351
Κέρδη χρήσεως προ φόρων	5.923.910	2.779.999
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους	4.555.994	2.119.688
EBITDA	6.814.133	3.546.876

Οι δείκτες Κεφαλαιακής Επάρκειας Φερεγγυότητας II του Ομίλου, με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025 είναι:

- Δείκτης επιλέξιμων ιδίων κεφαλαίων προς κεφαλαιακή απαίτηση φερεγγυότητας (SCR ratio) 392,89%.
- Δείκτης επιλέξιμων ιδίων κεφαλαίων προς ελάχιστη κεφαλαιακή απαίτηση (MCR ratio) 1.511,54%

ΕΝΟΤΗΤΑ 3 Οικονομικά αποτελέσματα κλάδου ακινήτων

Στην περίοδο αναφοράς τα εισοδήματα από τη μίσθωση ακινήτων για τον Όμιλο αυξήθηκαν σημαντικά και ανήλθαν σε € 3.177.346 έναντι € 932.250 το πρώτο εξάμηνο του 2024. Τα έσοδα του κλάδου ακινήτων προέρχονται από τις εξής μισθώσεις:

- Του κτιρίου γραφείων επί της οδού Παστέρ 3.
- Του ισογείου ορόφου του κτιρίου επί της οδού Σακελλαρίου και Τεώ στον Ταύρο.
- Του διαμερίσματος επί της οδού Ερμού 44 με τη μορφή βραχυχρόνιας μίσθωσης.
- Των κτιρίων στο κτιριακό συγκρότημα της Παιανίας.
- Των γραφείων 7ου ορόφου επί της Λ. Κηφισίας 64 στο Μαρούσι.
- Του 1ου ορόφου στο κτίριο στο 14ο χλμ. Εθνικής Οδού Αθηνών - Λαμίας και Λόγγου στη Μεταμόρφωση.
- Του κτιρίου γραφείων επί της Αδριανείου 2 και Παπαδά στην Αθήνα.
- Των γραφείων 7ου ορόφου επί της οδού Σαμπάχ Χουρί 3 το Μαρούσι.

ΕΝΟΤΗΤΑ 4 Σημαντικά επιχειρηματικά γεγονότα κατά τη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025

Την 6 Μαρτίου 2025, πραγματοποιήθηκε η συνεδρίαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων της Εταιρείας και έλαβε τις εξής αποφάσεις:

- Ενέκρινε την τροποποίηση του Καταστατικού της Εταιρείας με κατάργηση των παραγράφων β, γ, δ και ε του άρθρου 5 και προσθήκη στο άρ. 5 νέων παραγράφων β, γ, δ, ε, στ, ζ και η, και τροποποίηση του αρ. 16 παρ. 2 περ. α., αναφορικά με το αρμόδιο όργανο λήψης απόφασης και τη διαδικασία αύξησεως του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας.
- Παρείχε εξουσιοδότηση προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας όπως:
 - Αποφασίζει, στο πλαίσιο μίας ή και περισσοτέρων συναλλαγών, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ. 1(β) Ν.4548/2018, με την προβλεπόμενη στο νόμο απαρτία και πλειοψηφία, την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό που δεν μπορεί να υπερβεί το τριπλάσιο του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου της που υφίσταται κατά την ημερομηνία χορήγησης της εν λόγω εξουσίας, ήτοι να το αυξάνει μέχρι και € 67.394.884,44 (ονομαστικό κεφάλαιο), με την έκδοση νέων κοινών ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών, και να καθορίζει τους ειδικότερους όρους και το χρονοδιάγραμμα της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου με τη σχετική απόφασή του σύμφωνα με τις εφαρμοστέες διατάξεις του Ν. 4548/2018, συμπεριλαμβανομένης, ενδεικτικά, της δομής της αύξησης, της τιμής διάθεσης των νέων μετοχών, τα κριτήρια κατανομής μεταξύ των διαφόρων κατηγοριών επενδυτών, τη σύναψη των αναγκαίων συμβάσεων ή συμφωνιών με διαμεσολαβούσες, διοργανώτριες, συντονίστριες ή διαχειρίστριες τράπεζες ή/και λοιπές επιχειρήσεις παροχής επενδυτικών υπηρεσιών, και, γενικότερα, να προβαίνει σε κάθε απαραίτητη, αναγκαία ή σκόπιμη πράξη, ενέργεια και δικαιοπραξία για την υλοποίηση της αύξησης, συμπεριλαμβανομένης της

σχετικής τροποποίησης του Καταστατικού της Εταιρείας. Η ανωτέρω εξουσία θα ισχύει για δώδεκα (12) μήνες από τη λήψη της απόφασης της Γενικής Συνέλευσης.

- Να περιορίζει ή να αποκλείει, κατά τη διακριτική του ευχέρεια, το δικαίωμα προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 27 παρ. 4 του Ν. 4548/2018 στο πλαίσιο της αύξησης μετοχικού κεφαλαίου που αποφασίζεται από το Διοικητικό Συμβούλιο σύμφωνα με την ανωτέρω υπό (α) εξουσιοδότηση.

γ) Ενέκρινε την, κατ' άρθρο 49 του Ν.4548/2018, αγορά από την Εταιρεία ιδίων μετοχών μέχρι ποσοστού 10% του εκάστοτε καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου αυτής, συμπεριλαμβανομένων των ιδίων μετοχών που θα κατέχει η Εταιρεία σε κάθε χρονική στιγμή, για χρονική περίοδο 24 μηνών, με ισχύ από την 7.3.2025 έως την 6.3.2027, με κατώτατη τιμή αγοράς €1 (ένα ευρώ) και ανώτατη τιμή €2,50 (δύο ευρώ και πενήντα λεπτά του ευρώ) ανά μετοχή, οι οποίες θα χρησιμοποιηθούν σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία για κάθε εκ του Νόμου επιτρεπόμενη χρήση.

Την 28 Μαρτίου 2025, η Επιτροπή Πιστωτικών και Ασφαλιστικών Θεμάτων της Τράπεζας της Ελλάδος κατά τη Συνεδρίαση 530/28.03.2025 ΕΝΕΚΡΙΝΕ, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 43 του Ν.4364/2016, ενέκρινε την απόκτηση ειδικής συμμετοχής στο μετοχικό κεφάλαιο και στα δικαιώματα ψήφου της ασφαλιστικής επιχείρησης με την επωνυμία «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ», άμεσα, σε ποσοστό άνω του ορίου του 50% από την Εταιρεία «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» και έμμεσα, σε ποσοστό άνω του ορίου του 50% από την εταιρεία «ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ», έμμεσα, σε ποσοστό άνω του ορίου του 10% και έως 20% από τις εταιρείες «CLEARDROP HOLDINGS LIMITED» και «K-GENERAL INVESTMENTS AND SYSTEMS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ» και από τον κ. Σωκράτη Κόκκαλη του Πέτρου.

Την 8 Απριλίου 2025, σε εφαρμογή των όρων της από 10/10/2024 Σύμβασης Αγοραπωλησίας, συνήφθη Σύμβαση Μεταβίβασης Μετοχών μεταξύ της Εταιρείας, ως αγοράστριας, και της ανώνυμης εταιρείας «KNL INVESTMENT HOLDINGS ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» ως Πωλήτριας και μοναδικής μετόχου της ανώνυμης ασφαλιστικής εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΣΦΑΛΕΙΩΝ», δυνάμει της οποίας η Πωλήτρια KNL INVESTMENT HOLDINGS μεταβίβασε και η Εταιρεία (Αγοράστρια) απέκτησε την κυριότητα τετρακοσίων είκοσι επτά χιλιάδων εξακοσίων εβδομήντα μίας (427.671) κοινών ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών της ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ, οι οποίες αντιστοιχούν σε ποσοστό 65% του πλήρως καταβεβλημένου κεφαλαίου και των δικαιωμάτων ψήφου της και έχουν πλήρως εξοφληθεί, ελεύθερες από κάθε δικαίωμα ή διεκδίκηση τρίτου και κάθε εμπράγματο βάρος. Το καταβληθέν από την Εταιρεία τίμημα είναι αυτό το οποίο ορίσθηκε στην από 10.10.2024 αναφερόμενη Σύμβαση Αγοραπωλησίας Μετοχών (€ 30.000.000). Η Εταιρεία κατέστη μέτοχος της ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ σε ποσοστό 65%.

Η Εταιρεία την 10 Απριλίου 2025 πώλησε και μεταβίβασε στην εταιρεία «ABINVEST II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.»:

- α. Ένα Κτίριο - Κατάστημα (οικόπεδο με το επ' αυτού κτίσμα), συνολικής επιφάνειας του κτίσματος 1.474,11 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Ερμού 47 και
- β. Ένα κατάστημα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) συνολικής επιφάνειας 629,42 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Ερμού αρ. 44, καθώς και δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 197,94 τ.μ., οι οποίες βρίσκονται σε όμορη πολυκατοικία επί των οδών Ερμού και Κτενά.

Επίσης, η Εταιρεία συνήψε δεσμευτικό προσύμφωνο σύμφωνα με το οποίο η ως άνω εταιρεία με την επωνυμία «ABINVEST II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα αγοράσει από την Εταιρεία δέκα οκτώ (18) οριζόντιες ιδιοκτησίες / γραφειακοί χώροι, οι οποίες συναποτελούν ένα κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 8.281,24 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επίσης στην Αθήνα επί της οδού Αδριάνειου αρ. 2 και Παπαδά.

Η ανωτέρω δεσμευτική Συμφωνία προβλέπει, πέραν του τιμήματος, και τη διαδικασία για την πραγματοποίηση της Συναλλαγής, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί, εφόσον πληρωθούν οι προβλεπόμενες συμβατικές αιρέσεις και οι λοιπές συνήθεις αιρέσεις για παρόμοιες συναλλαγές και ληφθούν οι απαιτούμενες εγκρίσεις, με την υπογραφή των οριστικών νομικών κειμένων, στο τέλος του 2025. Τα μέρη μπορούν να παρατείνουν με κοινή τους συμφωνία την προθεσμία ολοκλήρωσης της Συναλλαγής.

Το συνολικό τίμημα για τις ανωτέρω πωλήσεις, οριστικές και δεσμευτικά προσυμφωνημένες, ανέρχεται σε € 54 εκ.

Την 11 Απριλίου 2025 εξοφλήθηκε ολοσχερώς το ομολογιακό δάνειο της Alpha Τράπεζα, ποσού € 10.481.716.

Την 14 Απριλίου 2025 το Διοικητικό Συμβούλιο της εταιρίας, κατ' ενάσκηση της χορηγηθείσας σε αυτό εξουσιοδότησης, με την από 06.03.2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των μετόχων της Εταιρείας, αποφάσισε, μεταξύ άλλων, τα εξής:

Την αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας με μετρητά μέχρι το ποσό των €14.806.643,02, με σκοπό την άντληση κεφαλαίων μέχρι του ποσού των €68.338.352,40 (στο οποίο περιλαμβάνεται και το υπέρ το άρτιο ποσό), μέσω της έκδοσης έως 56.948.627 νέων κοινών άυλων ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου, μετοχών, ονομαστικής αξίας €0,26, με δικαίωμα προτίμησης υπέρ των παλαιών μετόχων σε αναλογία 0,659099417249479 Νέα Μετοχή για κάθε μία (1) παλαιά, με δημόσια προσφορά και εισαγωγή των Νέων Μετοχών στο Χρηματιστήριο Αθηνών. Η τιμή διάθεσης των Νέων Μετοχών (εφεξής η «Τιμή Διάθεσης») καθορίστηκε σε €1,20 για κάθε μία Νέα Μετοχή. Σημειώνεται ότι η τιμή διάθεσης ήταν δυνατό να είναι ανώτερη της χρηματιστηριακής τιμής κατά το χρόνο αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης σύμφωνα με τις διατάξεις του Κανονισμού του Χ.Α.

Στην ίδια απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της Εταιρείας εξειδικεύτηκαν οι τεχνικοί και διαδικαστικοί όροι άσκησης του δικαιώματος προτίμησης και του δικαιώματος προεγγραφής στην ανωτέρω αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου.

Την 16 Απριλίου 2025 υποβλήθηκε στην Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς το ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΟΣ ΙΧ ΤΟΥ ΚΑΝΟΝΙΣΜΟΥ 2017/1129 και η αίτηση για την εισαγωγή προς διαπραγμάτευση των Νέων Μετοχών της Εταιρείας στη Ρυθμιζόμενη Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η προθεσμία για την άσκηση των δικαιωμάτων προτίμησης των υφιστάμενων μετόχων ορίστηκε σε δεκατέσσερις (14) ημέρες, ήτοι από την 02.05.2025 έως και την 16.05.2025. Ως ημερομηνία αποκοπής του δικαιώματος προτίμησης στην Αύξηση ορίστηκε η 28.04.2025. Η έναρξη διαπραγμάτευσης των δικαιωμάτων στο ηλεκτρονικό σύστημα συναλλαγών του Χρηματιστηρίου Αθηνών συνέπιπτε με την έναρξη της περιόδου άσκησης τους και έληξε την 13.05.2025.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία ανήλθαν σε συνολικό ποσό € 68.338.352,40 (ήτοι κεφάλαιο ποσού €67.539.093,60 που καλύφθηκε μέσω των εγγραφών από ασκήσαντες το δικαίωμα προτίμησης και κεφάλαιο ποσού €799.258,80 που καλύφθηκε μέσω της άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής).

Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε € 885.753,01, έναντι προϋπολογισθέντων δαπανών περίπου € 866.000 και μείωσαν αντίστοιχα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια. Ως εκ τούτου τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώνονται σε € 67.452.599,39. Η πιστοποίηση της εμπρόθεσμης και ολοσχερούς καταβολής του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 20.05.2025.

Το Χρηματιστήριο Αθηνών κατά τη συνεδρίασή της στις 22.05.2025 ενέκρινε την εισαγωγή 56.948.627 νέων, κοινών, άυλων, ονομαστικών μετά ψήφου μετοχών της Εταιρείας, ονομαστικής αξίας 0,26 ευρώ εκάστης, προς διαπραγμάτευση στην Κύρια Αγορά του Χρηματιστηρίου Αθηνών. Η διαπραγμάτευση των μετοχών στο Χ.Α. ξεκίνησε την 26.05.2025.

Την 14 Μαΐου 2025 υπεγράφη οριστική Σύμβαση Αγοραπωλησίας και Μεταβίβασης μετοχών μεταξύ της Εταιρείας και των κ.κ. Νικολάου Κατσιμπέρη, Όλγας Κατσιμπέρη, Ειρήνης Κατσιμπέρη καθώς και του νομικού προσώπου με την επωνυμία «JENGA HOLDINGS Single Member P.C.», μοναδικών μετόχων της ανώνυμης εταιρείας με την επωνυμία «ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΚΑΤΣΙΜΠΕΡΗΣ ΚΑΙ ΣΙΑ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΚΑΙ ΑΝΤΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (εφεξής η «ΝΑΚ Insurance Brokers A.E.», δυνάμει της οποίας Εταιρεία απέκτησε το σύνολο (100%) των μετοχών της «ΝΑΚ Insurance Brokers A.E.» έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 32.067.218,55, εκ του οποίου ποσό € 19.567.218,55 κατεβλήθη με την υπογραφή της Σύμβασης.

Επίσης στο διάστημα 06.05.2025 ως 30.05.2025 ολοκληρώθηκε η απόκτηση από την Εταιρεία του συνόλου (100%) των μετοχών της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας με την επωνυμία «ΑΜΥΝΑ ΜΕΣΙΤΕΣ ΑΣΦΑΛΙΣΕΩΝ ΙΔΙΩΤΙΚΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ», ΑΦΜ 095618092, ΓΕΜΗ 068510603000, εφεξής η «ΑΜΥΝΑ», έναντι συνολικού τιμήματος ποσού € 5.250.000.

Η ολοκλήρωση των ανωτέρω συναλλαγών καθιστά την Εταιρεία μοναδική εταίρο της «ΝΑΚ Insurance Brokers A.E.» και της «ΑΜΥΝΑ» (100% θυγατρικές εταιρείες).

ΕΝΟΤΗΤΑ 5 Κυριότεροι κίνδυνοι κι αβεβαιότητες για το δεύτερο εξάμηνο του 2025

Οι προοπτικές της ελληνικής οικονομίας για το β' εξάμηνο του 2025 εμφανίζονται θετικές, με την προβλεπόμενη ετήσια ανάπτυξη να υπερβαίνει το μέσο όρο της ευρωζώνης. Σύμφωνα με την Τράπεζα της Ελλάδος, ο ρυθμός ανάπτυξης του ΑΕΠ στην Ελλάδα αναμένεται να κλείσει στο 2,2% το 2025 και να υποχωρήσει ελαφρά στο 2,1% το 2026 και στο 2,0% το 2027.

Μια σειρά ωστόσο από εξωγενείς παράγοντες, όπως οι γεωπολιτικές τριβές, η πολιτική αστάθεια σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες και οι συνέπειες των μεταβολών στην παγκόσμια εμπορική πολιτική είναι προφανές ότι θα συνεχίσουν να μας επηρεάζουν και για το υπόλοιπο του έτους δημιουργώντας επιφυλακτικότητα. Στους προβληματισμούς αυτούς προστίθεται η συνέχιση του πολέμου στην Ουκρανία, οι εξελίξεις στη Μέση Ανατολή αλλά και οι επιπτώσεις από τις πολιτικές της νέας κυβέρνησης των ΗΠΑ.

Με βάση τα πλέον πρόσφατα στατιστικά στοιχεία ο κλάδος των ασφαλειών κατέγραψε στο Α' εξάμηνο του 2025 αύξηση εργασιών της τάξεως του 3% και μια παραγωγή ασφαλιστρών συνολικού ύψους 2,903 εκ ευρώ. Χαρακτηριστικό της περιόδου αυτής είναι η μείωση κατά 3,9% στις ασφάλειες ζωής και αντίθετα η αύξηση κατά 9,7% στους κλάδους ζημιών και λοιπών καλύψεων όπου και κυρίως επικεντρώνονται οι εταιρείες του Ομίλου της Ευρώπη Holdings, οι οποίες συνδυαστικά κατέγραψαν για το ίδιο χρονικό διάστημα αύξηση εργασιών 14,5%. Εκτίμησή μας είναι ότι η πορεία των εργασιών των εταιρειών που συγκροτούν τις ασφαλιστικές δραστηριότητες του Ομίλου μας θα εξακολουθήσει και για το υπόλοιπο της χρήσης με τουλάχιστον αντίστοιχα θετικούς ρυθμούς.

Σε ποιο μεσοπρόθεσμη βάση, αναγνωρίζοντας τις προκλήσεις των καιρών, ο Όμιλος επιλέγει να κατατάσσει στην κορυφή των στρατηγικών του επιλογών την οργανική κερδοφόρο ανάπτυξη των υφιστάμενων ασφαλιστικών δραστηριοτήτων του αλλά και την αναζήτηση επιλογών που θα του επέτρεπαν να ενισχύσει το αποτύπωμά του στον ασφαλιστικό κλάδο. Αδιαπραγμάτευτη προϋπόθεση τόσο για την ανάπτυξη όσο και για την ενίσχυση της παρουσίας της Ευρώπη Holdings παραμένει η προσήλωσή στο τρίπτυχο Φερεγγυότητα - Αξιοπιστία - Ποιότητα, το οποίο συνοψίζει την προσέγγιση του Ομίλου στις ασφαλιστικές δραστηριότητες.

Ο Όμιλος στοχεύει να επεκτείνει τη ασφαλιστική δραστηριότητά του στη Ρουμανία, και βρίσκεται ήδη σε συνομιλίες με Πιστωτικό Ίδρυμα στη χώρα για μετοχική συνεργασία με σκοπό την από κοινού δραστηριοποίηση στη μεσιτεία ασφαλιστικών προϊόντων. Η συμφωνία εκτιμάται ότι θα έχει ολοκληρωθεί έως το τέλος του έτους.

Αναφορικά με τον κλάδο των ακινήτων, η Διοίκηση προσανατολίζεται στη διάθεση των ακινήτων που δεν αποφέρουν εισόδημα, καθώς και στην αξιοποίηση όσων παραμένουν στο χαρτοφυλάκιο, με στόχο την εμπορική τους εκμετάλλευση μέσω μίσθωσης. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα συνεχίζει να εμφανίζει ισχυρή δυναμική, καταγράφοντας αύξηση στις τιμές μισθωμάτων, στις αξίες και στις επενδύσεις, παρά τις προκλήσεις που προκαλεί η άνοδος του κατασκευαστικού κόστους.

Η Εταιρεία έχει ολοκληρώσει την εκπόνηση των μελετών για τη μετατροπή του ακινήτου που βρίσκεται επί της οδού Σακελλαρίου & Τεώ, στον Ταύρο, σε κτήριο μικτής χρήσης, το οποίο θα περιλαμβάνει εμπορικά καταστήματα και γραφειακούς χώρους. Η οικοδομική άδεια έχει ήδη εκδοθεί και η έναρξη των εργασιών προγραμματίζεται για το τέλος του 2025. Έως και την 31.07.2025, το ισόγειο του ακινήτου ήταν μισθωμένο στη συνδεδεμένη εταιρεία Wonder Nest Retail Α.Ε.

ΕΝΟΤΗΤΑ 6 Κυριότεροι κίνδυνοι για τον κλάδο ακινήτων

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Ο Όμιλος και η Εταιρεία δραστηριοποιούνται στο εσωτερικό της χώρας και οι τιμολογήσεις της γίνονται σχεδόν αποκλειστικά σε Ευρώ. Επομένως ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν εκτίθενται σε κινδύνους τιμών από τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού και παθητικού.

Πιστωτικός κίνδυνος

Ο πιστωτικός κίνδυνος αφορά περιπτώσεις αθέτησης υποχρέωσης αντισυμβαλλομένων να εκπληρώσουν τις συναλλακτικές τους υποχρεώσεις και κατά κύριο λόγο σχετίζεται με τις απαιτήσεις από πελάτες, λοιπές εμπορικές.

Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις

Οι συναλλαγές της Εταιρείας με πελάτες - μισθωτές αναπτύσσονται κατόπιν αξιολόγησης της φερεγγυότητας και της αξιοπιστίας τους, προκειμένου να μην παρατηρούνται προβλήματα καθυστερήσεων πληρωμών και επισφαλειών. Οι απαιτήσεις από πελάτες παρουσιάζουν μεγάλη διασπορά και συνεπώς περιορίζεται στο ελάχιστο ο πιστωτικός κίνδυνος.

Κίνδυνος ρευστότητας

Για τον κίνδυνο ρευστότητας ο Όμιλος διατηρεί επαρκή διαθέσιμα, τα οποία ανέρχονται σε € 12.958.950 και επαρκή πιστωτικά όρια χρηματοδότησης από πλευράς τραπεζικών ιδρυμάτων. Το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων της Εταιρείας υπερβαίνει το σύνολο των κυκλοφορούντων στοιχείων του ενεργητικού της κατά € 22,1 εκ. Η διοίκηση εκτιμά ότι δεν θα αντιμετωπίσει πρόβλημα ρευστότητας κατά τους επόμενους 12 μήνες. Επίσης ο βραχυπρόθεσμος δανεισμός αναμένεται να εξοφληθεί με το τίμημα από την πώληση του 3ου ακινήτου, για το οποίο η Εταιρεία έχει ήδη συνάψει δεσμευτικό προσύμφωνο, σύμφωνα με το οποίο η εταιρεία με την επωνυμία «ABINVEST II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα αγοράσει από την Εταιρεία δέκα οκτώ (18) οριζόντιες ιδιοκτησίες / γραφειακοί χώροι, οι οποίες συναποτελούν ένα κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 8.281,24 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επίσης στην Αθήνα επί της οδού Αδριάνειου αρ. 2 και Παπαδά. Η συναλλαγή αναμένεται να ολοκληρωθεί στο τέλος του έτους.

Κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων

Ο κίνδυνος μεταβολής των επιτοκίων προέρχεται κυρίως από τα δάνεια. Μεταβολές στο ύψος των επιτοκίων εκθέτουν τον Όμιλο σε κίνδυνο ταμειακών ροών. Τυχόν διακύμανση του euribor, επηρεάζει τους χρεωστικούς τόκους και τα αποτελέσματα της Εταιρείας. Ειδικότερα η αυξημένη τιμή του euribor, επηρεάζει σημαντικά το κόστος δανεισμού της εταιρείας και το 2025, αν και έχει σημειωθεί μείωση στην τιμή του από την 31.12.2024.

Κίνδυνος ακινήτων

Ο κίνδυνος ακίνητης περιουσίας είναι ο κίνδυνος ζημιάς από διακυμάνσεις στο επίπεδο τιμών στην αγορά ακινήτων με επιπτώσεις στην αξία της ακίνητης περιουσίας του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΕΝΟΤΗΤΑ 7 Κυριότεροι κίνδυνοι κι αβεβαιότητες ασφαλιστικού κλάδου

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» δραστηριοποιείται κατά κύριο λόγο στην αγορά των Γενικών Ασφαλίσεων ασκώντας τους παρακάτω κλάδους:

Κλάδος	Ασφαλιστικός Κλάδος: Φερεγγυότητα II
Προστασία εισοδήματος	1
Ιατρικές δαπάνες	2
Χερσαία οχήματα	3
Θαλάσσιες, αεροπορικές και άλλες μεταφορές	6,7
Πυρός και λοιπών υλικών ζημιών	8,9
Αστική Ευθύνη Αυτοκινήτων	10
Γενική Αστική Ευθύνη	13
Πιστώσεις/ Εγγυήσεις	14,15
Νομική Προστασία	17
Βοήθεια	18

Οι κύριοι κίνδυνοι που σχετίζονται με τη δραστηριότητα της θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» σύμφωνα με το Πλαίσιο Φερεγγυότητα II είναι:

- Κίνδυνος Αγοράς
- Ασφαλιστικός Κίνδυνος
- Κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου
- Λειτουργικός Κίνδυνος
- Κίνδυνος Ρευστότητας

Κίνδυνος αγοράς

Κίνδυνος αγοράς ορίζεται ως ο κίνδυνος δυσμενούς μεταβολής στη χρηματοοικονομική κατάσταση θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών», που απορρέει, άμεσα ή έμμεσα, από τις διακυμάνσεις στο επίπεδο και στη μεταβλητότητα των αγοραίων τιμών των περιουσιακών στοιχείων, των υποχρεώσεων και των χρηματοπιστωτικών μέσων. Συγκεκριμένα μπορεί να προκύπτει από αυξομειώσεις στα επίπεδα τιμών των επιτοκίων (κίνδυνος επιτοκίων), των μετοχών (κίνδυνος μετοχών), της αξίας των ακινήτων (κίνδυνος ακινήτων), του πιστωτικού περιθωρίου (πιστωτικός κίνδυνος), της συγκέντρωσης σε εκδότες (κίνδυνος συγκέντρωσης) και των συναλλαγματικών ισοτιμιών (συναλλαγματικός κίνδυνος).

Κίνδυνος επιτοκίων

Ο κίνδυνος επιτοκίου, αποτελεί τμήμα του κινδύνου αγοράς και προκύπτει από την αναντιστοιχία των επιτοκίων τόσο στον όγκο όσο και στη διάρκεια των τίτλων και των υποχρεώσεων της θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών». Ο έλεγχος πραγματοποιήθηκε στις επενδύσεις της θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» σε κρατικά και εταιρικά ομόλογα και στα αμοιβαία κεφάλαια. Επίσης ο έλεγχος πραγματοποιείται και στις καθαρές, από αντισταθμιστικές ανακτήσεις, προβλέψεις.

Κίνδυνος πιστωτικού περιθωρίου

Είναι ο κίνδυνος ζημιάς από τη διακύμανση των πιστωτικών περιθωρίων σε σχέση με το επιτόκιο (risk free interest rate term structure). Ο κίνδυνος είναι υπαρκτός για στοιχεία όπως οι προθεσμιακές καταθέσεις και τα εταιρικά ομόλογα. Στον παρακάτω πίνακα απεικονίζεται η έκθεση της Εταιρείας στο συγκεκριμένο κίνδυνο. Η κεφαλαιακή απαίτηση φερεγγυότητας για το συγκεκριμένο κίνδυνο εξαρτάται από:

- την αγοραία αξία,
- την προσαρμοσμένη διάρκεια (modified duration),
- την πιστοληπτική διαβάθμιση.

Κίνδυνος συγκέντρωσης

Είναι ο κίνδυνος ζημιάς που απορρέει από τη χαμηλή διασπορά, δηλαδή την υψηλή συγκέντρωση των περιουσιακών στοιχείων σε αντισυμβαλλόμενο ή ομάδα συνδεδεμένων αντισυμβαλλομένων.

Συναλλαγματικός κίνδυνος

Είναι ο κίνδυνος ζημιάς από τη διακύμανση των ισοτιμιών άλλων νομισμάτων σε σχέση με το ευρώ, που προκύπτει σε περίπτωση επένδυσης σε ξένα νομίσματα. Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» έχει επενδύσεις (καταθέσεις όψεως) σε λίρα και δολάριο, επομένως υπόκειται σε συναλλαγματικό κίνδυνο. Η έκθεση της Εταιρείας στο συναλλαγματικό κίνδυνο παρουσιάζεται στον κάτωθι πίνακα.

Ασφαλιστικός κίνδυνος

Ασφαλιστικός κίνδυνος (insurance risk) ορίζεται ως ο κίνδυνος δυσμενούς μεταβολής στην αξία των ασφαλιστικών υποχρεώσεων, λόγω ακατάλληλων παραδοχών κατά την τιμολόγηση και το σχηματισμό προβλέψεων. Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» εφαρμόζει τις κατάλληλες πολιτικές για την αντιμετώπιση των κινδύνων και εκδίδει συμβόλαια μέσω των οποίων αναλαμβάνει ασφαλιστικό κίνδυνο. Από την ίδια τη φύση του ασφαλιστηρίου, ο κίνδυνος βασίζεται στην τυχαιότητα και για το λόγο αυτό είναι απρόβλεπτος.

Ο ασφαλιστικός κίνδυνος περιλαμβάνει τις εξής τρεις κατηγορίες κινδύνου:

- κίνδυνος ασφαλιστρού και αποθεματοποίησης (premium and reserve risk),
- καταστροφικός κίνδυνος (catastrophe risk),
- κίνδυνος ακύρωσης ασφαλιστικής σύμβασης (lapse risk).

Κίνδυνος ασφαλιστρού και αποθεματοποίησης

Ο ασφαλιστικός κίνδυνος είναι από βασικότερους κινδύνους που αντιμετωπίζει η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» και είναι φυσική απόρροια της παροχής των υπηρεσιών και της διάθεσης των προϊόντων της. Ορίζεται ως ο κίνδυνος δυσμενούς μεταβολής στην αξία των ασφαλιστικών υποχρεώσεων, λόγω ακατάλληλων παραδοχών κατά την τιμολόγηση και το σχηματισμό προβλέψεων.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» εφαρμόζει τις κατάλληλες πολιτικές και διαδικασίες για την αντιμετώπιση των κινδύνων και εκδίδει συμβόλαια μέσω των οποίων αναλαμβάνει ασφαλιστικό κίνδυνο. Από την ίδια τη φύση του ασφαλιστηρίου, ο κίνδυνος βασίζεται στην τυχαιότητα και για το λόγο αυτό είναι απρόβλεπτος. Ο ασφαλιστικός κίνδυνος αποτελεί σημαντική υπό έννοτητα κινδύνου για τον υπολογισμό του απαιτούμενου κεφαλαίου φερεγγυότητας.

Ο ασφαλιστικός κίνδυνος περιλαμβάνει τις εξής τρεις κατηγορίες κινδύνου:

- κίνδυνος ασφαλιστρού και αποθεματοποίησης (premium and reserve risk),
- καταστροφικός κίνδυνος (catastrophe risk),
- κίνδυνος ακύρωσης ασφαλιστικής σύμβασης (lapse risk).

Καταστροφικός κίνδυνος

Ο καταστροφικός κίνδυνος, ορίζεται ως ο κίνδυνος απώλειας ή δυσμενούς μεταβολής στην αξία των ασφαλιστικών υποχρεώσεων, που απορρέει από σημαντική αβεβαιότητα στις παραδοχές της τιμολόγησης και αποθεματοποίησης και σχετίζεται με ακραία ή έκτακτα συμβάντα. Μπορεί να προέλθει από ένα μεμονωμένο γεγονός ή σειρά γεγονότων, μεγάλης έκτασης και μεγέθους συνήθως σε σύντομο χρονικό διάστημα, εντός της περιόδου αποτίμησης του κινδύνου, που οδηγεί σε μεγάλη απόκλιση των πραγματικών υποχρεώσεων από αυτές που έχουν εκτιμηθεί. Τα αίτια του καταστροφικού κινδύνου διακρίνονται στις παρακάτω κατηγορίες:

- φυσικές καταστροφές, δηλαδή ακραία ή έκτακτα συμβάντα προκληθέντα από τη φύση όπως η θύελλα, η πλημμύρα, ο σεισμός, το χαλάζι και η καθίζηση,
- τεχνητές καταστροφές, δηλαδή ακραία ή έκτακτα συμβάντα προκληθέντα από τον ανθρώπινο παράγοντα εκτεινόμενα κυρίως στους κλάδους ασφάλισης αυτοκινήτου, πυρός, ασφάλισης σκαφών, ασφάλισης αεροσκαφών, αστικής ευθύνης, πιστώσεων και εγγυήσεων.

Ο κίνδυνος από φυσικές καταστροφές στον οποίο είναι εκτεθειμένη η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» επηρεάζεται μόνο από τον κίνδυνο του σεισμού ενώ ο καταστροφικός κίνδυνος που οφείλεται στον ανθρώπινο παράγοντα αφορά την αστική ευθύνη αυτοκινήτων, τον κλάδο περιουσίας και τη γενική αστική ευθύνη.

Κίνδυνος ακύρωσης ασφαλιστικής σύμβασης

Ο κίνδυνος ακύρωσης ασφαλιστικής σύμβασης (Lapse risk), αφορά κυρίως μακροχρόνιες ασφαλιστικές συμβάσεις στις οποίες μπορεί να μετρηθεί η διατηρησιμότητα του χαρτοφυλακίου. Δεδομένου ότι η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» εκδίδει ασφαλιστικές συμβάσεις που είναι ετησίως, εξαμηνιαίως ή τριμηνιαίως ανανεούμενες δεν είναι απαραίτητο να υπολογίζεται ο κίνδυνος ακύρωσης συμβολαίου εφόσον δεν υπάρχει ιστορικότητα για κάθε ασφαλισμένο ξεχωριστά και λογίζεται ως μηδενικός.

Κίνδυνος αντισυμβαλλομένου

Ο κίνδυνος Αντισυμβαλλομένου αφορά την έκθεση της Εταιρείας στις παρακάτω κατηγορίες:

- Αντασφαλιστές
- Καταθέσεις όψεως
- Απαιτήσεις από Ασφάλιστρα.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» εφαρμόζει κατάλληλη αντασφαλιστική πολιτική, η οποία θέτει τα όρια διάθεσης στον κίνδυνο αντασφάλισης όπως επίσης και τα κριτήρια αξιολόγησης των αντασφαλιστικών συμβάσεων. Όσο αφορά τις τραπεζικές καταθέσεις η Εταιρεία επιλέγει πιστωτικά ιδρύματα με υψηλή πιστοληπτική ικανότητα τα οποία ενέχουν μειωμένο κίνδυνο χρεωκοπίας.

Σύμφωνα με τα άρθρα 146 του Ν. 4364/2016 το ασφαλιστήριο συμβόλαιο παραδίδεται στον ασφαλισμένο ή στο λήπτη της ασφάλισης μόνο μετά την καταβολή του οφειλόμενου ασφαλιστρού ή της πρώτης δόσης της τμηματικής καταβολής για όλους τους κλάδους ασφάλισης, ενώ οι απαιτήσεις από ασφάλιστρα που εμφανίζονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις αφορούν υπόλοιπα συνεργατών.

Λειτουργικός κίνδυνος

Λειτουργικός κίνδυνος είναι ο κίνδυνος εμφάνισης ζημιών λόγω ακατάλληλων ή προβληματικών εσωτερικών διαδικασιών, ή λόγω ακατάλληλου ή προβληματικού προσωπικού ή λόγω ακατάλληλων ή προβληματικών λειτουργικών συστημάτων ή εξωτερικών παραγόντων. Ο λειτουργικός κίνδυνος περιλαμβάνει νομικούς κινδύνους και αποκλείει κινδύνους που απορρέουν από στρατηγικές αποφάσεις, καθώς και τους κινδύνους φήμης. Οι λειτουργικοί κίνδυνοι αξιολογούνται βάσει πιθανότητας εμφάνισης και επίπτωσης.

Κίνδυνος ρευστότητας

Κίνδυνος ρευστότητας ορίζεται η ενδεχόμενη αδυναμία της θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» να εκποιήσει επενδύσεις και άλλα περιουσιακά στοιχεία προκειμένου να προβεί στο διακανονισμό των οικονομικών της υποχρεώσεων όταν αυτές καταστούν απαιτητές. Κίνδυνος ρευστότητας απορρέει τόσο από την αδυναμία της θυγατρικής εταιρείας του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» να αντιληφθεί μεταβολές της αγοράς οι οποίες μπορεί να επηρεάσουν τη δυνατότητα άμεσης και με τις μικρότερες δυνατές απώλειες, ρευστοποίησης στοιχείων ενεργητικού όσο και από την αναντιστοιχία ληκτοτήτων και επιτοκίων του ενεργητικού και του παθητικού της.

Η θυγατρική εταιρεία του Ομίλου «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» διαχειρίζεται τον κίνδυνο ρευστότητας με τη συνεχή παρακολούθηση των χρηματορροών του και εφαρμόζοντας κατάλληλη Επενδυτική Πολιτική και Διαχείριση Ενεργητικού Παθητικού (Asset Liability Management). Προϋπολογίζει και παρακολουθεί τις χρηματοροές του και ενεργεί κατάλληλα ώστε να υπάρχουν ρευστά διαθέσιμα και αχρησιμοποίητα τραπεζικά πιστωτικά όρια.

Εταιρική διακυβέρνηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν υιοθετήσει πλήρως τον Ελληνικό Κώδικα Εταιρικής Διακυβέρνησης (ΕΚΕΔ) του ΕΣΕΔ και εναρμονίζονται πλήρως με τις αρχές της Εταιρικής Διακυβέρνησης, όπως αυτές ορίζονται από την Ελληνική Νομοθεσία και τις διεθνείς πρακτικές. Τα δύο ανεξάρτητα μη εκτελεστικά μέλη του Διοικητικού Συμβουλίου αποτελούν ανεξάρτητη ομάδα και υποβάλλουν από κοινού ή το καθένα ξεχωριστά, αναφορές και εκθέσεις προς την τακτική ή έκτακτη γενική συνέλευση, ανεξάρτητα από τις εκθέσεις που υποβάλλει το Διοικητικό Συμβούλιο. Ο εσωτερικός έλεγχος της Εταιρείας, που διενεργείται από τον κ. Κωνσταντίνο Πατίστα αποτελεί ανεξάρτητο τμήμα που αναφέρεται διοικητικά στο Διευθύνοντα Σύμβουλο και λειτουργικά στην Επιτροπή Ελέγχου.

ΕΝΟΤΗΤΑ 8: Συναλλαγές συνδεδεμένων μερών

Οι εμπορικές συναλλαγές της Εταιρείας με τα συνδεδεμένα με αυτή πρόσωπα στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου της χρήσης 2025, έχουν πραγματοποιηθεί υπό τους συνήθεις όρους της αγοράς, δεν διαφοροποιήθηκαν αναλογικά με τις αντίστοιχες συναλλαγές που πραγματοποιήθηκαν στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου της χρήσης 2024 και συνεπώς δεν επηρεάζουν ουσιαστικά τη χρηματοοικονομική θέση και τις επιδόσεις της μητρικής Εταιρείας κατά το πρώτο εξάμηνο του τρέχοντος οικονομικού έτους.

Στους παρακάτω πίνακες παρουσιάζονται οι διεταιρικές πωλήσεις και οι λοιπές διεταιρικές συναλλαγές, μεταξύ της Εταιρείας και των θυγατρικών της, κατά το πρώτο εξάμηνο της τρέχουσας περιόδου καθώς και τα διεταιρικά υπόλοιπα απαιτήσεων και υποχρεώσεων της Εταιρείας και των θυγατρικών της, κατά την 30.06.2025. Επίσης παρουσιάζονται οι σημαντικότερες συναλλαγές μεταξύ της Εταιρείας και συνδεδεμένων με αυτήν προσώπων, (συνδεδεμένα μέρη) όπως αυτά ορίζονται στο Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο 24.

Πωλήσεις/Εσοδα	Όμιλος 30/06/2025	Εταιρεία 30/06/2025	Σχέση με τον εκδότη
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	61.093	61.093	Συνδεδεμένη εταιρεία
WONDER NEST RETAIL A.E.	95.586	95.586	Συνδεδεμένη εταιρεία
Σύνολο	156.679	156.679	
Αγορές/Εξοδα	Όμιλος 30/06/2025	Εταιρεία 30/06/2025	Σχέση με τον εκδότη
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	277.339	277.339	Συνδεδεμένη εταιρεία
ΕΥΡΩΠΗ Α.Ε.Γ.Α.	-	7.516	Θυγατρική εταιρεία
S PARTNERS - BUSINESS & DEVELOPMENT O.E.	37.500	37.500	Συνδεδεμένη εταιρεία
Σύνολο	314.839	322.355	
Απαιτήσεις	Όμιλος 30/06/2025	Εταιρεία 30/06/2025	Σχέση με τον εκδότη
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	614.129	614.129	Συνδεδεμένη εταιρεία
WONDER NEST RETAIL A.E.	138.992	138.992	Συνδεδεμένη εταιρεία
Σύνολο	753.121	753.121	
Υποχρεώσεις	Όμιλος 30/06/2025	Εταιρεία 30/06/2025	Σχέση με τον εκδότη
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	1.606.531	1.606.531	Συνδεδεμένη εταιρεία
ΕΥΡΩΠΗ Α.Ε.Γ.Α.	-	1.973	Θυγατρική εταιρεία
Σύνολο	1.606.531	1.608.504	
		Όμιλος 30/06/2025	Εταιρεία 30/06/2025
Συναλλαγές & Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Μελών της διοίκησης		265.249	162.392
Απαιτήσεις από Διευθυντικά Στελέχη και Μέλη της διοίκησης		375	375
Πωλήσεις/Εσοδα	Όμιλος 30/06/2024	Εταιρεία 30/06/2024	Σχέση με τον εκδότη
WONDER NEST RETAIL A.E.	-	96.211	Θυγατρική εταιρεία
SYSMEROM COM SRL	-	305.133	Θυγατρική εταιρεία
Σύνολο	-	401.344	
Αγορές/Εξοδα	Όμιλος 30/06/2024	Εταιρεία 30/06/2024	Σχέση με τον εκδότη
WONDER NEST RETAIL A.E.	-	189.141	Θυγατρική εταιρεία
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΚΙΝΗΤΑ Μ.Α.Ε.	4.037	4.037	Συνδεδεμένη εταιρεία
Σύνολο	4.037	193.178	
Απαιτήσεις	Όμιλος 30/06/2024	Εταιρεία 30/06/2024	Σχέση με τον εκδότη
WONDER NEST RETAIL A.E.	-	113.669	Θυγατρική εταιρεία
Σύνολο	-	113.669	
Υποχρεώσεις	Όμιλος 30/06/2024	Εταιρεία 30/06/2024	Σχέση με τον εκδότη
WONDER NEST RETAIL A.E.	-	68.500	Θυγατρική εταιρεία
Σύνολο	-	68.500	

	Όμιλος 30/06/2024	Εταιρεία 30/06/2024
Συναλλαγές & Αμοιβές Διευθυντικών Στελεχών και Μελών της διοίκησης	322.223	294.388
Απαιτήσεις από Διευθυντικά Στελέχη και Μέλη της διοίκησης	329	329
Υποχρεώσεις προς Διευθυντικά Στελέχη και Μέλη της διοίκησης	25.458	25.458

Όλες οι παραπάνω συναλλαγές έχουν πραγματοποιηθεί είτε μεταξύ της Εταιρείας και των θυγατρικών της εταιρειών είτε μεταξύ των θυγατρικών εταιρειών και έχουν απαλειφθεί στις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Όλες οι άλλες συναλλαγές έχουν δημιουργηθεί στα πλαίσια των εμπορικών συναλλαγών μεταξύ των εταιρειών.

ΕΝΟΤΗΤΑ 9 Γεγονότα μετά την ημερομηνία των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30.06.2025

Την 27 Αυγούστου 2025, πραγματοποιήθηκε στην Παιανία Αττικής η ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όπου μεταξύ των συνήθων θεμάτων, αποφασίστηκαν και :

- Αναθεώρηση και Αναδιαμόρφωση του Καταστατικού της Εταιρείας με πλήρη αναδιατύπωση των υφισταμένων άρθρων και υιοθέτηση νέων, κατά περιεχόμενο και διάρθρωση, ώστε να τροποποιείται στο σύνολό του, και πλήρη κωδικοποίηση αυτού σε ενιαίο κείμενο.
- Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 5 του Ν. 4706/2020.

Την ίδια ημέρα συνήλθε σε συνεδρίαση το νέο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

- Νικόλαος Μακρόπουλος του Αχιλλέα και της Λάουρας, ΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Δημήτριος Κλώνης του Χρήστου και της Βασιλικής, ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Ιωάννης Παπαβασιλείου του Ηλία και της Τριανταφυλλιάς, ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Δημήτριος Θεοδωρίδης του Σάββα και της Ελένης, ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Κωνσταντίνος Κόκκαλης του Σωκράτη και της Ελένης, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Λαβίνια Μακροπούλου του Νικολάου και της Κατλίν Μέλανι Βάγκνερ, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Ιωάννα Πανδή του Νικολάου και της Αθηνάς, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Χρυσούλα Ξουραφά του Κωνσταντίνου και της Ελένης, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
- Κωνσταντίνος Γεωργάρας του Δημητρίου και της Στυλιανής, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.

ΕΝΟΤΗΤΑ 10 Ίδιες μετοχές

Η Εταιρεία δεν κατέχει ίδιες μετοχές.

ΕΝΟΤΗΤΑ 11 Εναλλακτικοί Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ)

Ο Όμιλος χρησιμοποιεί Εναλλακτικούς Δείκτες Μέτρησης Απόδοσης (ΕΔΜΑ) στα πλαίσια λήψης αποφάσεων σχετικά με το χρηματοοικονομικό, λειτουργικό και στρατηγικό σχεδιασμό του καθώς και για την αξιολόγηση και τη δημοσίευση των επιδόσεών του. Οι εναλλακτικοί δείκτες (ΕΔΜΑ) θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη πάντα σε συνδυασμό με τα οικονομικά αποτελέσματα που έχουν συνταχθεί σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ και σε καμία περίπτωση δεν αντικαθιστούν αυτά.

Χρηματοοικονομικοί δείκτες κερδοφορίας

EBITDA (Κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων, αποσβέσεων και απομειώσεων)

Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται από τις εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως εξής: προσθέτει στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης τις αποσβέσεις, τις απομειώσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και τις ζημιές από πώληση παγίων και αφαιρεί τις αποσβέσεις επιχορηγήσεων και τα κέρδη από πώληση παγίων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	3.431.351	2.755.460	889.406	627.549
Αποσβέσεις	92.493	1.549.320	27.926	1.185.906
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(2.186)	(2.559)	(2.186)	(2.559)
Απομειώσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων	25.218	24.968	25.218	24.968
Κέρδη από πώληση θυγατρικής	-	(3.037.552)	-	(896.161)
Κέρδη προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων και συνολικών αποσβέσεων	3.546.876	1.289.637	940.364	939.703

EBIT (Κέρδη προ φόρων, χρηματοοικονομικών και επενδυτικών δραστηριοτήτων)

Ο δείκτης αυτός υπολογίζεται από τις εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις ως εξής: προσθέτει στα αποτελέσματα εκμετάλλευσης τις απομειώσεις ενσώματων και άυλων περιουσιακών στοιχείων και τις ζημιές από πώληση παγίων και αφαιρεί τις αποσβέσεις επιχορηγήσεων και τα κέρδη από πώληση παγίων.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	3.431.351	2.755.460	889.406	627.549
Αποσβέσεις επιχορηγήσεων	(2.186)	(2.559)	(2.186)	(2.559)
Απομειώσεις ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	25.218	24.968	25.218	24.968
Κέρδη από πώληση θυγατρικής	-	(3.037.552)	-	(896.161)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων, χρηματοδοτικών, επενδυτικών αποτελεσμάτων	3.454.383	(259.683)	912.438	(246.203)

EBT (Κέρδη προ φόρων)

Είναι τα κέρδη προ φόρων και προκύπτουν από τις εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Net profit (Καθαρά Κέρδη)

Είναι τα κέρδη μετά από φόρους που διανέμονται στους μετόχους της μητρικής και προκύπτουν από τις εξαμηνιαίες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

Ο Πρόεδρος του Διοικητικού Συμβουλίου

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΑΚΡΟΠΟΥΛΟΣ

Έκθεση Επισκόπησης Ανεξάρτητου Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή**Προς το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ»****Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης****Εισαγωγή**

Έχουμε επισκοπήσει τη συνημμένη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της εταιρείας «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» (η Εταιρεία), της 30ης Ιουνίου 2025 και τις σχετικές συνοπτικές εταιρικές και ενοποιημένες καταστάσεις αποτελεσμάτων και λοιπών συνολικών εισοδημάτων, μεταβολών ιδίων κεφαλαίων και ταμειακών ροών της εξαμηνιαίας περιόδου που έληξε την ημερομηνία αυτή, καθώς και τις επιλεγμένες επεξηγηματικές σημειώσεις, που συνθέτουν την ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της εξαμηνιαίας οικονομικής έκθεσης του Ν.3556/2007.

Η Διοίκηση είναι υπεύθυνη για την κατάρτιση και παρουσίαση αυτής της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης, σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς, όπως αυτά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση και εφαρμόζονται στην Ενδιάμεση Χρηματοοικονομική Αναφορά (Διεθνές Λογιστικό Πρότυπο “ΔΛΠ 34”). Η δική μας ευθύνη είναι να εκφράσουμε συμπέρασμα επί της ενδιάμεσης συνοπτικής χρηματοοικονομικής πληροφόρησης με βάση την επισκόπησή μας.

Εύρος Επισκόπησης

Διενεργήσαμε την επισκόπησή μας σύμφωνα με το Διεθνές Πρότυπο Αναθέσεων Επισκόπησης (ΔΠΑΕ) 2410 «Επισκόπηση ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης που διενεργείται από τον ανεξάρτητο ελεγκτή της οντότητας». Η επισκόπηση της ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης συνίσταται στην υποβολή διερευνητικών ερωτημάτων κυρίως σε πρόσωπα που είναι υπεύθυνα για χρηματοοικονομικά και λογιστικά θέματα και στην εφαρμογή αναλυτικών και άλλων διαδικασιών επισκόπησης. Η επισκόπηση έχει ουσιαστικά μικρότερο εύρος από τον έλεγχο, ο οποίος διενεργείται σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Ελέγχου που έχουν ενσωματωθεί στην Ελληνική Νομοθεσία και συνεπώς, δεν μας δίνει τη δυνατότητα να αποκτήσουμε τη διασφάλιση ότι έχουν περιέλθει στην αντίληψή μας όλα τα σημαντικά θέματα που θα μπορούσαν να εντοπιστούν σε έναν έλεγχο. Κατά συνέπεια δεν εκφράζουμε γνώμη ελέγχου.

Συμπέρασμα

Με βάση την επισκόπησή μας, δεν έχει περιέλθει στην αντίληψή μας οτιδήποτε που θα μας έκανε να πιστεύουμε ότι η συνημμένη ενδιάμεση συνοπτική χρηματοοικονομική πληροφόρηση δεν έχει καταρτισθεί, από κάθε ουσιαστική άποψη, σύμφωνα με το ΔΛΠ 34.

Έκθεση επί άλλων Νομικών και Κανονιστικών Απαιτήσεων

Η επισκόπησή μας δεν εντόπισε ουσιαστική ασυνέπεια ή σφάλμα στις δηλώσεις των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου και στις πληροφορίες της εξαμηνιαίας Έκθεσης Διαχείρισης του Διοικητικού Συμβουλίου, όπως αυτές ορίζονται στο άρθρο 5 και 5α του Ν.3556/2007, σε σχέση με τη συνοπτική εταιρική και ενοποιημένη χρηματοοικονομική πληροφόρηση.

Αθήνα, 16 Σεπτεμβρίου 2025

Η ΟΡΚΩΤΗ ΕΛΕΓΚΤΡΙΑ ΛΟΓΙΣΤΡΙΑ

ΕΛΠΙΔΑ ΛΕΩΝΙΔΟΥ
Α.Μ. Σ.Ο.Ε.Λ. 19801**Grant Thornton**Ορκωτοί Ελεγκτές Σύμβουλοι Επιχειρήσεων
Λ. Κατεχάκη 58, 115 25 Αθήνα
Α.Μ. ΣΟΕΛ 127

Δ. ΕΞΑΜΗΝΙΑΙΕΣ ΧΡΗΜΑΤΟΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης της 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024	30 Ιουνίου 2025	31 Δεκεμβρίου 2024
Περιουσιακά στοιχεία				
Μη κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	2.407.455	59.305	70.663	59.305
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	23.318	9.494	8.884	9.494
Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης	161.277	70.440	161.277	70.440
Υπεραξία επιχείρησης	57.728.679	-	-	-
Επενδύσεις σε ακίνητα	103.308.099	134.017.614	102.704.824	134.017.614
Συμμετοχές σε θυγατρικές εταιρείες	-	-	111.867.219	-
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	8.353.602	-	-	-
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	34.661	13.754	22.662	13.754
	172.017.091	134.170.607	214.835.529	134.170.607
Κυκλοφορούντα περιουσιακά στοιχεία				
Περιουσιακά στοιχεία αντασφαλιστικών συμβολαίων	9.575.564	-	-	-
Απαιτήσεις από αντασφαλιστές	1.610.850	-	-	-
Απαιτήσεις από χρεώστες ασφαλιστρών	2.896.859	-	-	-
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	13.261.231	6.871.527	6.965.653	6.871.527
Προκαταβολές	99.895	-	-	-
Μεταβατικοί λογαριασμοί	51.570	172.715	43.200	172.715
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	28.731.521	-	-	-
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	12.958.950	23.839.027	3.638.435	23.839.027
	69.186.440	30.883.269	10.647.288	30.883.269
Σύνολο περιουσιακών στοιχείων	241.203.531	165.053.876	225.482.817	165.053.876
Ίδια κεφάλαια και υποχρεώσεις				
Ίδια κεφάλαια αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής				
Μετοχικό κεφάλαιο	37.271.605	22.464.961	37.271.605	22.464.961
Υπέρ το άρτιο	136.119.960	83.279.139	136.119.960	83.279.139
Αποθεματικά εύλογης αξίας	4.794.195	10.378.239	4.794.195	10.378.239
Λοιπά αποθεματικά	(16.362.635)	(16.362.635)	(16.362.635)	(16.362.635)
Κέρδη εις νέον	15.625.904	20.533.162	26.299.768	20.533.162
	177.449.029	120.292.866	188.122.893	120.292.866
Μη Ελέγχουσες Συμμετοχές	-	-	-	-
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων	177.449.029	120.292.866	188.122.893	120.292.866
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Μακροπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	105.368	10.099.333	105.368	10.099.333
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	3.586.228	9.822.372	3.493.047	9.822.372
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	130.284	26.704	29.158	26.704
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	132.111	31.424	132.111	31.424
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	822.888	965.588	822.888	965.588
	4.776.879	20.945.421	4.582.572	20.945.421
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις				
Υποχρεώσεις ασφαλιστικών συμβολαίων	11.826.116	-	-	-
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	23.703.491	4.186.317	9.347.927	4.186.317
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	22.983.437	17.983.437	22.983.437	17.983.437
Μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις πληρωτέες στην επόμενη χρήση	24.304	523.918	24.304	523.918
Βραχυπρόθεσμες υποχρεώσεις από μισθώσεις	30.437	558.903	30.437	558.903
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	409.838	563.014	391.247	563.014
	58.977.623	23.815.589	32.777.352	23.815.589
Σύνολο υποχρεώσεων	63.754.502	44.761.010	37.359.924	44.761.010
Σύνολο ιδίων κεφαλαίων και υποχρεώσεων	241.203.531	165.053.876	225.482.817	165.053.876

Οι συνημμένες επεξηγηματικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024*	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024*
Συνεχιζόμενες δραστηριότητες				
Ασφαλιστικά έσοδα	5.951.651	-	-	-
Ασφαλιστικά έξοδα	(2.618.902)	-	-	-
Καθαρά έσοδα ή έξοδα από αντασφαλιστικά συμβόλαια	(1.004.674)	-	-	-
Ασφαλιστικό αποτέλεσμα	2.328.075	-	-	-
Πωλήσεις	4.304.823	942.247	3.177.346	942.247
Κόστος πωλήσεων	(1.706.717)	(215.049)	(877.154)	(215.049)
Μικτό κέρδος	2.598.106	727.198	2.300.192	727.198
Έσοδα Επενδύσεων	28.751	-	-	-
Καθαρά κέρδη από πώληση επενδύσεων	254.407	-	-	-
Λοιπά έσοδα εκμετάλλευσης	118.534	62.559	5.425	62.559
Έξοδα διάθεσης	(51.237)	-	-	-
Έξοδα διοίκησης	(1.199.341)	(892.653)	(1.156.180)	(892.653)
Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης	(645.944)	(24.969)	(260.031)	(24.969)
Αποτελέσματα εκμετάλλευσης	3.431.351	(127.865)	889.406	(127.865)
Ζημιές από αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων	-	(1.293.675)	-	(1.093.879)
Χρηματοοικονομικό κόστος	(646.039)	(324.989)	(649.927)	(324.989)
Ασφαλιστικά χρηματοοικονομικά έξοδα	(32.197)	-	-	-
Αντασφαλιστικά χρηματοοικονομικά έσοδα	26.884	-	-	-
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.779.999	(1.746.529)	239.479	(1.546.733)
Φόρος εισοδήματος	(660.311)	277.720	(56.917)	233.765
Κέρδη/(ζημιές) μετά από φόρους από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.105.680	(1.468.809)	182.562	(1.312.968)
Διακοπείσες δραστηριότητες				
Κέρδη χρήσεως μετά από φόρους από διακοπείσες δραστηριότητες	-	2.784.566	-	1.268.355
Κέρδη/(ζημιές) χρήσεως	2.119.688	1.315.757	182.562	(44.613)
Αποδίδονται σε:				
Μετόχους της μητρικής εταιρείας	1.776.290	1.315.757	182.562	(44.613)
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	343.398	-	-	-
	2.119.688	1.315.757	182.562	(44.613)
Βασικά κέρδη/(ζημιές) ανά μετοχή αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής εταιρείας	0,0241	0,0327	0,0025	(0,0011)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα				
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους	-	-	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές από μετατροπή εταιρειών εξωτερικού	-	(5.695)	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων/(ζημιών) που μεταφέρονται στα αποτελέσματα	-	(5.695)	-	-
Λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους	-	-	-	-
Αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	-	1.518.058	-	1.113.354
Αναβαλλόμενος φόρος αναπροσαρμογή αξίας ακινήτων	-	(333.973)	-	(244.938)
Καθαρά λοιπά συγκεντρωτικά εισοδήματα/(ζημιές) που δεν θα ταξινομηθούν στην κατάσταση συνολικού εισοδήματος στις επόμενες περιόδους	-	1.184.085	-	868.416
Λοιπά συνολικά έσοδα για την περίοδο μετά από φόρους	-	1.178.390	-	868.416
Συγκεντρωτικά συνολικά έσοδα για τη περίοδο μετά από φόρους	2.119.688	2.494.147	182.562	823.803
Συγκεντρωτικά συνολικά εισοδήματα /(ζημιές) περιόδου αποδιδόμενα σε:				
Μετόχους της μητρικής εταιρείας	1.776.290	2.494.147	182.562	823.803
Μη ελέγχουσες συμμετοχές	343.398	-	-	-
	2.119.688	2.494.147	182.562	823.803

*Για σκοπούς συγκρισιμότητας ο Όμιλος και η Εταιρεία προέβησαν σε αναταξινόμηση των εσόδων από ενοίκια καθώς και του σχετικού κόστους της συγκριτικής περιόδου όπως αναλύεται στη [Σημείωση 2.6](#) των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι συνημμένες επεξηγηματικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ενοποιημένη κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024

	Όμιλος						Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 11)	Υπέρ το άρτιο (Σημ. 11)	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	Μη ελέγχουσες συμμετοχές	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	22.464.961	83.279.139	10.378.239	(16.362.635)	20.533.162	-	120.292.866
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	-	-	-	-	1.776.290	343.398	2.119.688
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	-	-	1.776.290	343.398	2.119.688
Πλεονάσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	-	-	(5.584.044)	-	5.584.044	-	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14.806.644	53.531.709	-	-	-	-	68.338.353
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καθαρά από φόρο	-	(690.888)	-	-	-	-	(690.888)
Απόκτηση θυγατρικών	-	-	-	-	-	3.939.010	3.939.010
Απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών (Σημ. 6)	-	-	-	-	(12.267.592)	(4.282.408)	(16.550.000)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	37.271.605	136.119.960	4.794.195	(16.362.635)	15.625.904	-	177.449.029

	Όμιλος						Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 11)	Υπέρ το άρτιο (Σημ. 11)	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Συναλλαγματικές διαφορές	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	10.456.997	13.288.555	7.846.067	-	3.845.814	10.536.053	45.500.475
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	-	-	-	-	-	1.315.757	1.315.757
Λοιπά συνολικά εισοδήματα/(ζημίες) μετά από φόρους	-	-	1.184.085	(5.695)	-	-	1.178.390
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	1.184.085	(5.695)	-	1.315.757	2.494.147
Διακοπή δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	-	-	17	-	-	1.321
Διακοπείσες δραστηριότητες	-	-	-	5.678	(12.074)	-	-
Πώληση θυγατρικής	-	-	-	-	239.745	-	-
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	10.456.997	13.288.555	9.030.152	-	4.073.485	11.851.810	47.995.943

Οι συνημμένες επεξηγηματικές σημειώσεις αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Εταιρική κατάσταση μεταβολών ιδίων κεφαλαίων για τη την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024

	Εταιρεία					Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 11)	Υπέρ το άρτιο (Σημ. 11)	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον	
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	22.464.961	83.279.139	10.378.239	(16.362.635)	20.533.162	120.292.866
Κέρδη περιόδου μετά από φόρους	-	-	-	-	182.562	182.562
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	-	-	-	-
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων				-	182.562	182.562
Πλεονάσματα αναπροσαρμογής επενδυτικών ακινήτων	-	-	(5.584.044)	-	5.584.044	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	14.806.644	53.531.709	-	-	-	68.338.353
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου καθαρά από φόρο	-	(690.888)	-	-	-	(690.888)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	37.271.605	136.119.960	4.794.195	(16.362.635)	26.299.768	188.122.893

	Εταιρεία					Αποθεματικά ομάδας διάθεσης που κατέχονται προς πώληση	Σύνολο ιδίων κεφαλαίων
	Μετοχικό κεφάλαιο (Σημ. 11)	Υπέρ το άρτιο (Σημ. 11)	Αποθεματικά εύλογης αξίας	Λοιπά αποθεματικά	Κέρδη εις νέον		
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	10.456.997	13.288.555	7.183.964	6.166.056	10.626.119	77.438	47.799.129
Ζημίες περιόδου μετά από φόρους	-	-	-	-	(44.613)	-	(44.613)
Λοιπά συνολικά εισοδήματα μετά από φόρους	-	-	868.416	-	-	-	868.416
Σύνολο λοιπών συνολικών εισοδημάτων	-	-	868.416	-	(44.613)	-	823.803
Απόσχιση εμπορικού κλάδου	-	-	-	-	(549.551)	(77.438)	(626.989)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2024	10.456.997	13.288.555	8.052.380	6.166.056	10.031.955	-	47.995.943

Ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση ταμειακών ροών για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 και 2024

Σημ.	Όμιλος		Εταιρεία	
	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024
Λειτουργικές δραστηριότητες				
Κέρδη/(ζημιές) περιόδου προ φόρων από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	2.779.999	1.291.023	239.479	(650.572)
Κέρδη/(ζημιές) περιόδου προ φόρων από διακοπείσες δραστηριότητες	-	(225.383)	-	498.089
Κέρδη/(ζημιές) περιόδου Προσαρμογές συμφωνίας κερδών/(ζημιών) προ φόρων με καθαρές ταμειακές ροές:	2.779.999	1.065.640	239.479	(152.483)
Αποσβέσεις ενσώματων, άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων και δικαιωμάτων χρήσης	92.493	1.549.320	27.926	1.185.906
Ζημιές από πώληση επενδυτικών ακινήτων	25.218	24.968	25.218	24.968
(Κέρδη)/ζημιές από διαγραφή περιουσιακών στοιχείων με δικαίωμα χρήσης	(1.580)	8.042	(1.580)	(5.258)
(Αύξηση)/μείωση της εύλογης αξίας των επενδύσεων σε ακίνητα	-	1.293.675	-	1.093.879
Κέρδη από πώληση θυγατρικών	-	(3.037.552)	-	(896.161)
Αναστροφή απομείωσης συμμετοχών θυγατρικών εταιρειών	-	-	-	(802.223)
Αναστροφή απομείωσης περιουσιακών στοιχείων που κατέχονται προς πώληση	-	(147.282)	-	-
Έσοδα Επενδύσεων	(28.751)	-	-	-
(Κέρδη)/Ζημιές από πώληση χρεογράφων	(251.340)	-	-	-
Αναστροφή απομείωσης προβλέψεων	-	(452.248)	-	(452.248)
Αποσβέσεις επανορθώσεων	(2.186)	(2.559)	(2.186)	(2.559)
Προβλέψεις	6.376	90.590	2.026	49.726
Συναλλαγματικές διαφορές διακοπής δραστηριότητας και εκκαθάριση θυγατρικής	-	1.321	-	-
Συναλλαγματικές διαφορές αποτίμησης δικαιωμάτων χρήσης και μισθώσεων	-	40	-	-
Πιστωτικοί τόκοι και συναφή έσοδα	(263.468)	(17.244)	(231.737)	(17.244)
Χρεωστικοί τόκοι και συναφή έξοδα	914.820	560.671	881.664	505.620
Μεταβολές στο κεφάλαιο κίνησης:				
(Αύξηση)/μείωση περιουσιακών στοιχείων ανασφαλιστικών συμβολαίων	(687.830)	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων από ανασφαλιστές	(906.331)	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων από χρεώστες ασφαλιστών	76.358	-	-	-
(Αύξηση)/μείωση αποθεμάτων	-	993.963	-	548.118
(Αύξηση)/μείωση απαιτήσεων	163.125	785.615	35.389	711.390
(Αύξηση)/μείωση μακροπρόθεσμων απαιτήσεων	(8.908)	(19.688)	(8.908)	(1.853)
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων ασφαλιστικών συμβολαίων	819.854	-	-	-
Αύξηση/(μείωση) υποχρεώσεων	4.278.905	(721.691)	(1.394.213)	(375.925)
Αύξηση/(μείωση) μακροπρόθεσμων υποχρεώσεων	(142.700)	84.575	(142.700)	94.420
Τόκοι καταβληθέντες	(913.893)	(556.059)	(881.236)	(501.538)
Πληρωμές για παροχές προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	-	(70.058)	-	(32.616)
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) λειτουργικές δραστηριότητες	5.950.161	1.434.039	(1.450.858)	973.919
Επενδυτικές δραστηριότητες				
Αγορά ενσώματων και άυλων παγίων περιουσιακών στοιχείων	(147.453)	(154.406)	(16.100)	(149.934)
Εισπράξεις από πώληση ενσώματων περιουσιακών στοιχείων	-	9.622	-	-
Αγορές για βελτιώσεις επενδυτικών ακινήτων	(912.428)	(51.651)	(912.428)	(51.651)
Εισπράξεις από πώληση επενδυτικών ακινήτων	32.200.000	527.000	32.200.000	527.000
Απόκτηση θυγατρικών	6,9 (67.317.219)	-	(83.867.219)	-
Εισπράξεις από πώληση θυγατρικών	-	5.000.000	-	5.000.000
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής εταιρείας με καταβολή μετρητών	9 -	-	(28.000.000)	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου θυγατρικής εταιρείας με καταβολή μετρητών	-	-	-	153.119
Αγορά χρεογράφων	(35.300.111)	-	-	-
Εισπράξεις από πώληση χρεογράφων	7.171.343	-	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα από πώληση θυγατρικών	-	(223.532)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα από απόκτηση θυγατρικών	6 6.522.367	-	-	-
Απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών	(16.550.000)	-	-	-
Απόσχιση εμπορικού κλάδου με σύσταση θυγατρικής	-	-	-	(1.136.361)
Βραχυπρόθεσμες προθεσμιακές καταθέσεις	1.500.000	-	-	-
Τόκοι εισπραχθέντες	263.468	17.244	231.737	17.244
Καθαρές ταμειακές ροές (προς)/από επενδυτικές δραστηριότητες	(72.570.033)	5.124.277	(80.364.010)	4.359.417
Χρηματοδοτικές δραστηριότητες				
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	11 68.338.353	-	68.338.353	-
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	11 (690.888)	-	(690.888)	-
Αποπληρωμή μακροπρόθεσμου δανεισμού	(10.493.579)	(14.049)	(10.493.579)	(14.049)
Πληρωμή του κύριου τμήματος των υποχρεώσεων μίσθωσης	(539.610)	(1.161.336)	(539.610)	(846.908)
Καθαρή μεταβολή βραχυπρόθεσμου δανεισμού	5.000.000	-	5.000.000	-
Μερίσματα πληρωθέντα προς μη ελέγχουσες συμμετοχές	(5.874.481)	-	-	-
Καθαρές ταμειακές ροές από/(προς) χρηματοδοτικές δραστηριότητες	55.739.795	(1.175.385)	61.614.276	(860.957)
Καθαρή (μείωση)/αύξηση στα ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα	(10.880.077)	5.382.931	(20.200.592)	4.472.379
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα κατά την 1 Ιανουαρίου	23.839.027	2.131.133	23.839.027	1.568.655
Επίδραση συναλλαγματικών διαφορών	-	(5.803)	-	-
Ταμειακά διαθέσιμα και ισοδύναμα στο τέλος της χρήσης	12.958.950	7.508.261	3.638.435	6.041.034

Η ανάλυση των ταμειακών διαθέσιμων του Ομίλου και της Εταιρείας μεταξύ συνεχιζόμενων και διακοπόμενων δραστηριοτήτων κατά την 30 Ιουνίου 2025 και την 30 Ιουνίου 2024 αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024	Περίοδο που έληξε την 30/06/2025	Περίοδο που έληξε την 30/06/2024
Ταμειακά διαθέσιμα συνεχιζόμενες δραστηριότητες	12.958.950	6.041.034	3.638.435	6.041.034
Ταμειακά διαθέσιμα διακοπείσες δραστηριότητες	-	1.467.227	-	-
Σύνολο	12.958.950	7.508.261	3.638.435	6.041.034

1. Πρόσθετα στοιχεία και πληροφορίες

1.1. Γενικές πληροφορίες

Οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν τις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις της «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ» («Πρώην «Ι. ΚΛΟΥΚΙΝΑΣ - Ι. ΛΑΠΠΑΣ ΤΕΧΝΙΚΗ ΚΑΙ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΑΝΩΝΥΜΟΣ ΕΤΑΙΡΙΑ») με διακριτικό τίτλο «ΕΥΡΩΠΗ HOLDINGS» (η Εταιρεία), και τις ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των θυγατρικών της (ο Όμιλος) για την περίοδο που έληξε την 30 Ιουνίου 2025 σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς.

Ο Όμιλος δραστηριοποιείται με την εκμετάλλευση και διαχείριση ακινήτων, με την παραγωγή ασφαλιστρών και την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας ασφαλίσεων και αντασφαλίσεων.

Η Εταιρεία έχει συσταθεί και είναι εγκεταστημένη στην Ελλάδα. Η έδρα της βρίσκεται επί της Λεωφόρου Κηφισίας 64, στο Μαρούσι Αττικής και το τηλέφωνό της είναι 210-6674000.

Η ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας είναι www.europe-holdings.com

Οι μετοχές της Εταιρείας διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αθηνών.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις για την περίοδο 1 Ιανουαρίου 2025 - 30 Ιουνίου 2025 έχουν εγκριθεί από το Δ.Σ. της Εταιρείας την 15 Σεπτεμβρίου 2025.

Η εξαμηνιαία οικονομική έκθεση του Ομίλου περιλαμβάνεται με τη μέθοδο της πλήρους ενοποίησης στην εξαμηνιαία οικονομική έκθεση της μητρικής εταιρείας «Ιντρακομ Ανώνυμη Εταιρεία Συμμετοχών» (κατέχει 40% των δικαιωμάτων ψήφου την 30.06.2025), με έδρα στην Ελλάδα, οι μετοχές της οποίας επίσης διαπραγματεύονται στο Χρηματιστήριο Αξιών Αθηνών και οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις της οποίας αναρτώνται στην ιστοσελίδα www.intracom.com.

1.2. Πλαίσιο κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων

Οι ενοποιημένες και εταιρικές εξαμηνιαίες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις που καλύπτουν την περίοδο από την 1 Ιανουαρίου έως την 30 Ιουνίου 2025, έχουν καταρτιστεί σύμφωνα με τα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς («ΔΠΧΑ») που έχουν εκδοθεί από το Συμβούλιο Διεθνών Λογιστικών Προτύπων («Σ.Δ.Λ.Π.») και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση («ΕΕ») και παρουσιάζουν τη χρηματοοικονομική θέση, τα αποτελέσματα και τις ταμειακές ροές του Ομίλου και της μητρικής Εταιρείας με βάση την αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας και ειδικότερα σύμφωνα με το ΔΛΠ 34 περί ενδιάμεσης χρηματοοικονομικής πληροφόρησης. Σε αυτό το πλαίσιο, η διοίκηση θεωρεί ότι η αρχή της συνεχιζόμενης δραστηριότητας (going concern) αποτελεί την κατάλληλη βάση προετοιμασίας της παρούσας χρηματοοικονομικής πληροφόρησης.

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η Εταιρεία παρουσίαζε αρνητικό κεφάλαιο κίνησης, καθώς το σύνολο των βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων υπερέβαινε τα κυκλοφορούντα στοιχεία του ενεργητικού κατά ποσό € 22,1 εκατ.

Η διοίκηση εκτιμά ότι το χρηματοδοτικό αυτό κενό θα καλυφθεί κατά κύριο λόγο από την είσπραξη του τιμήματος της πώλησης του ακινήτου επί της οδού Αδριανείου 2 και Παπαδά, για την οποία έχει ήδη υπογραφεί προσύμφωνο. Η ολοκλήρωση της συναλλαγής προβλέπεται να λάβει χώρα έως το τέλος της χρήσης 2025.

Επιπροσθέτως, η Εταιρεία έχει εξασφαλίσει πρόσθετα χρηματοδοτικά όρια από συνεργαζόμενα τραπεζικά ιδρύματα, τα οποία επαρκούν για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών και την υποστήριξη της επιχειρηματικής της δραστηριότητας.

Με βάση τα ανωτέρω, η Διοίκηση εκτιμά ότι δεν υφίστανται ουσιώδεις αβεβαιότητες που να δημιουργούν σημαντική αμφιβολία ως προς τη δυνατότητα της Εταιρείας να συνεχίσει απρόσκοπτα τη δραστηριότητά της για τουλάχιστον δώδεκα μήνες από την ημερομηνία αναφοράς των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Οι ενοποιημένες και εταιρικές εξαμηνιαίες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις έχουν συνταχθεί με βάση την αρχή του ιστορικού κόστους εκτός των κατωτέρω:

- Επενδυτικά ακίνητα που αποτιμώνται στην εύλογη αξία.

Οι ενδιάμεσες συνοπτικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις του πρώτου εξαμήνου του 2025 καταρτίστηκαν με βάση τις ίδιες λογιστικές αρχές και μεθόδους αποτίμησης που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Η λεπτομερής περιγραφή του πλαισίου καθώς και οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές κατάρτισης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της τρέχουσας περιόδου έχουν παρατεθεί στις επεξηγηματικές σημειώσεις των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 31 Δεκεμβρίου 2024. Κατά συνέπεια η ανάγνωση των συνημμένων ενοποιημένων και εταιρικών χρηματοοικονομικών καταστάσεων, θα πρέπει να γίνεται σε συνδυασμό με αυτές της 31 Δεκεμβρίου 2024, ώστε να παρέχεται στον αναγνώστη πιο ολοκληρωμένη πληροφόρηση.

Η σύνταξη των εξαμηνιαίων ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων σύμφωνα με τα ΔΠΧΑ απαιτεί τη χρήση λογιστικών εκτιμήσεων και κρίσης της διοίκησης κατά την εφαρμογή των λογιστικών αρχών του Ομίλου και της Εταιρείας. Οι περιοχές στις οποίες χρησιμοποιήθηκαν σημαντικές παραδοχές και εκτιμήσεις αναφέρονται στη [σημείωση 3](#).

1.3. Αλλαγές λογιστικών πολιτικών και γνωστοποιήσεων

Οι λογιστικές αρχές που εφαρμόστηκαν για την ετοιμασία των ενδιάμεσων χρηματοοικονομικών καταστάσεων είναι συνεπείς με αυτές που ακολουθήθηκαν στην κατάρτιση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024, εκτός από τα νέα πρότυπα και διερμηνείες που υιοθετήθηκαν, η εφαρμογή των οποίων έγινε υποχρεωτική για τις περιόδους μετά την 1 Ιανουαρίου 2025.

Παρ' όλα αυτά, οι χρηματοοικονομικές καταστάσεις περιλαμβάνουν επιλεγμένες σημειώσεις για την εξήγηση γεγονότων και συναλλαγών, σημαντικών για την κατανόηση των μεταβολών της χρηματοοικονομικής θέσης του Ομίλου και της Εταιρείας σε σχέση με τις τελευταίες ετήσιες δημοσιευμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις.

1.3.1. Πρότυπα και τροποποιήσεις που είναι εφαρμόσιμα και έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΔΛΠ 21 Οι επιδράσεις μεταβολών των τιμών συναλλάγματος: Έλλειψη ανταλλαξιμότητας (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες λογιστικές περιόδους που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2025. Οι τροποποιήσεις προσδιορίζουν τον τρόπο με τον οποίο μια οικονομική οντότητα θα πρέπει να εκτιμήσει εάν ένα νόμισμα είναι ανταλλάξιμο και πώς θα πρέπει να προσδιορίσει μια τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία όταν δεν υπάρχει ανταλλαξιμότητα. Ένα νόμισμα θεωρείται ανταλλάξιμο με ένα άλλο νόμισμα, όταν η οικονομική οντότητα μπορεί να αποκτήσει το άλλο νόμισμα εντός ενός χρονικού πλαισίου που επιτρέπει μια κανονική διοικητική καθυστέρηση και μέσω μίας αγοράς ή ενός μηχανισμού ανταλλαγής, όπου μια συναλλαγή ανταλλαγής θα δημιουργούσε εκτελεστέα δικαιώματα και υποχρεώσεις. Εάν ένα νόμισμα δεν είναι ανταλλάξιμο σε άλλο νόμισμα, η οικονομική οντότητα απαιτείται να εκτιμήσει την τρέχουσα συναλλαγματική ισοτιμία κατά την ημερομηνία επιμέτρησης. Ο στόχος της οντότητας, κατά την εκτίμηση της τρέχουσας συναλλαγματικής ισοτιμίας, είναι να αντικατοπτρίζει κατά την ημερομηνία επιμέτρησης, την ισοτιμία στην οποία θα γινόταν μια ομαλή συναλλαγή ανταλλαγής μεταξύ των συμμετεχόντων στην αγορά υπό τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Οι τροποποιήσεις σημειώνουν ότι μια οικονομική οντότητα μπορεί να χρησιμοποιήσει μια παρατηρήσιμη συναλλαγματική ισοτιμία χωρίς προσαρμογή ή άλλη τεχνική εκτίμησης. Οι τροποποιήσεις δεν είχαν επίπτωση στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

1.4. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα αλλά έχουν υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Κατάταξη και Επιμέτρηση Χρηματοοικονομικών Μέσων (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή είτε όλων των τροποποιήσεων ταυτόχρονα είτε των τροποποιήσεων που σχετίζονται μόνο με την κατάταξη των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με υποχρέωση σχετικής γνωστοποίησης. Οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν ότι μια χρηματοοικονομική υποχρέωση διαγράφεται κατά την «ημερομηνία διακανονισμού», όταν δηλαδή η σχετική υποχρέωση εκπληρώνεται, ακυρώνεται, εκπνέει ή πληροί τις προϋποθέσεις για παύση αναγνώρισης. Επίσης, εισάγουν μια επιλογή λογιστικής πολιτικής για την παύση αναγνώρισης υποχρεώσεων που διακανονίζονται μέσω συστημάτων ηλεκτρονικών πληρωμών, πριν από την ημερομηνία διακανονισμού, εάν πληρούνται συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Επιπλέον, οι τροποποιήσεις διευκρινίζουν τον τρόπο αξιολόγησης των χαρακτηριστικών (περιβαλλοντικά, κοινωνικά και σχετικά με τη διακυβέρνηση (ESG) ή παρόμοια χαρακτηριστικά) των συμβατικών τραπεζικών ροών των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Τέλος, διευκρινίζουν το χειρισμό των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων χωρίς δικαίωμα αναγωγής και των συμβατικά συνδεδεμένων μέσων και απαιτούν πρόσθετες γνωστοποιήσεις σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 7 για χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και υποχρεώσεις με αναφορές σε ενδεχόμενα γεγονότα (συμπεριλαμβανομένων των ESG) και συμμετοχικούς τίτλους που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών συνολικών εισοδημάτων. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 9 Χρηματοοικονομικά Μέσα και ΔΠΧΑ 7 Χρηματοοικονομικά Μέσα: Γνωστοποιήσεις - Συμβάσεις Ηλεκτρικής Ενέργειας Εξαρτώμενης από τη Φύση (Τροποποιήσεις)

Οι τροποποιήσεις ισχύουν για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026, ενώ επιτρέπεται νωρίτερη εφαρμογή. Οι τροποποιήσεις, (α) διευκρινίζουν την εφαρμογή των απαιτήσεων σχετικά με συμβάσεις αγοράς ή πώλησης μη χρηματοοικονομικών στοιχείων που συνάφθηκαν και συνεχίζουν να κατέχονται για την παραλαβή ή την παράδοση μη χρηματοοικονομικού στοιχείου σύμφωνα με τις αναμενόμενες ανάγκες της οικονομικής οντότητας για αγορά, πώληση, ή ίδια χρήση ("own use"), (β) επιτρέπουν τη λογιστική αντιστάθμιση εάν τα συμβόλαια που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής των τροποποιήσεων χρησιμοποιούνται ως μέσα αντιστάθμισης, και (γ) εισάγουν νέες απαιτήσεις γνωστοποίησης για να επιτρέψουν στους επενδυτές να κατανοήσουν τον αντίκτυπο αυτών των συμβολαίων στην οικονομική απόδοση και τις ταμειακές ροές μιας οικονομικής οντότητας. Οι διευκρινίσεις σχετικά με τις απαιτήσεις "own use" εφαρμόζονται αναδρομικά, ενώ η καθοδήγηση που επιτρέπει τη λογιστική αντιστάθμισης εφαρμόζεται μελλοντικά για νέες σχέσεις αντιστάθμισης που ορίζονται την ή μετά την ημερομηνία αρχικής εφαρμογής. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11

Η διαδικασία ετήσιων βελτιώσεων του ΣΔΛΠ ασχολείται με μη-επείγουσες, αλλά απαραίτητες, διευκρινίσεις και τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ. Τον Ιούλιο του 2024, το ΣΔΛΠ εξέδωσε τις Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11. Μια οικονομική οντότητα πρέπει να εφαρμόσει αυτές τις τροποποιήσεις για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2026. Οι Ετήσιες Βελτιώσεις στα Διεθνή Πρότυπα Χρηματοοικονομικής Αναφοράς (ΔΠΧΑ) - Τόμος 11, περιλαμβάνουν τροποποιήσεις στα ΔΠΧΑ 1, ΔΠΧΑ 7, ΔΠΧΑ 9, ΔΠΧΑ 10 και ΔΛΠ 7. Αυτές οι τροποποιήσεις στοχεύουν στη διευκρίνιση της διατύπωσης, στη διόρθωση μικρών ακούσιων συνεπειών, παραλείψεων ή αντιθέσεων μεταξύ των απαιτήσεων στα πρότυπα. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των ετήσιων βελτιώσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

1.5. Πρότυπα που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν εφαρμογή στην παρούσα λογιστική περίοδο και ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν έχουν υιοθετήσει νωρίτερα και δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση

ΔΠΧΑ 18 - Παρουσίαση και Γνωστοποιήσεις στις Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις

Το ΔΠΧΑ 18 εισάγει νέες απαιτήσεις παρουσίασης στην κατάσταση αποτελεσμάτων χρήσης. Απαιτεί από την οικονομική οντότητα να κατατάσσει όλα τα έσοδα και έξοδα της κατάστασης αποτελεσμάτων χρήσης σε μία από τις πέντε κατηγορίες: λειτουργικά, επενδυτικά, χρηματοδοτικά, φόροι εισοδήματος και διακοπτόμενες δραστηριότητες. Αυτές οι κατηγορίες συμπληρώνονται από τις απαιτήσεις για παρουσίαση καθορισμένων συνόλων και υποσυνόλων, όπως «λειτουργικό κέρδος ή ζημιά», «κέρδος ή ζημιά προ χρηματοδοτικών αποτελεσμάτων και φόρων εισοδήματος» και «κέρδος ή ζημιά». Απαιτεί επίσης τη γνωστοποίηση μέτρων απόδοσης που καθορίζονται από τη διοίκηση και περιλαμβάνει νέες απαιτήσεις για ομαδοποίηση και περαιτέρω ανάλυση οικονομικών πληροφοριών με βάση τους προσδιορισμένους «ρόλους» των κύριων χρηματοοικονομικών καταστάσεων και των σημειώσεων. Επιπλέον, υπάρχουν επακόλουθες τροποποιήσεις σε άλλα λογιστικά πρότυπα. Το ΔΠΧΑ 18 τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Απαιτείται αναδρομική εφαρμογή τόσο στις ετήσιες όσο και στις ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Στις επόμενες περιόδους αναφοράς, η διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας θα αναλύσει τις απαιτήσεις αυτού του νέου προτύπου και θα αξιολογήσει τον αντίκτυπό του.

ΔΠΧΑ 19 - Θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος - Γνωστοποιήσεις

Το ΔΠΧΑ 19 επιτρέπει στις θυγατρικές εταιρείες που δεν αποτελούν εταιρείες δημοσίου ενδιαφέροντος να εφαρμόζουν τα ΔΠΧΑ με μειωμένες απαιτήσεις γνωστοποίησης, εάν η μητρική τους εταιρεία (είτε τελική είτε ενδιάμεση) εκδίδει για δημόσια χρήση ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις, οι οποίες συμμορφώνονται με τα ΔΠΧΑ. Οι θυγατρικές αυτές εταιρείες πρέπει να εφαρμόζουν τις απαιτήσεις αναγνώρισης, επιμέτρησης και παρουσίασης των λοιπών ΔΠΧΑ. Εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά, οι θυγατρικές εταιρείες που επιλέγουν να εφαρμόσουν το ΔΠΧΑ 19 δεν θα χρειαστεί να εφαρμόσουν τις απαιτήσεις γνωστοποίησης στα λοιπά ΔΠΧΑ. Το πρότυπο τίθεται σε ισχύ για ετήσιες περιόδους αναφοράς που ξεκινούν την ή μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 και επιτρέπεται η νωρίτερη εφαρμογή. Το πρότυπο δεν έχει ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

ΔΠΧΑ 10 Ενοποιημένες Χρηματοοικονομικές Καταστάσεις και ΔΛΠ 28 Επενδύσεις σε Συγγενείς επιχειρήσεις και Κοινοπραξίες - Τροποποίηση: Πώληση ή εισφορά περιουσιακών στοιχείων μεταξύ ενός επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του

Οι τροποποιήσεις αντιμετωπίζουν μια αναγνωρισμένη ασυνέπεια μεταξύ των απαιτήσεων του ΔΠΧΑ 10 και εκείνες του ΔΛΠ 28, για την αντιμετώπιση της πώλησης ή της εισφοράς των περιουσιακών στοιχείων μεταξύ του επενδυτή και της συγγενούς του εταιρείας ή της κοινοπραξίας του. Η κύρια συνέπεια των τροποποιήσεων είναι ότι ένα πλήρες κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει μια επιχείρηση (είτε στεγάζεται σε μια θυγατρική είτε όχι). Ένα μερικό κέρδος ή ζημία αναγνωρίζεται όταν η συναλλαγή περιλαμβάνει στοιχεία ενεργητικού που δεν συνιστούν επιχείρηση, ακόμη και αν τα στοιχεία αυτά στεγάζονται σε θυγατρική. Το Δεκέμβριο του 2015 το ΣΔΛΠ ανέβαλε επ' αόριστο την ημερομηνία εφαρμογής της τροποποίησης αυτής, αναμένοντας το αποτέλεσμα του έργου του για τη λογιστική μέθοδο της καθαρής θέσης. Οι τροποποιήσεις δεν έχουν ακόμη υιοθετηθεί από την Ευρωπαϊκή Ένωση. Η διοίκηση προέβη σε αξιολόγηση της επίδρασης των τροποποιήσεων και εκτιμά ότι δεν θα επηρεάσουν τις λογιστικές πολιτικές, τη χρηματοοικονομική θέση ή τις χρηματοοικονομικές επιδόσεις του Ομίλου και της Εταιρείας.

2. Ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές

Οι ουσιώδεις λογιστικές πολιτικές βάσει των οποίων συντάσσονται οι συνημμένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις και τις οποίες συστηματικά εφαρμόζει ο Όμιλος και η Εταιρεία είναι ίδιες με αυτές που ακολουθήθηκαν για την ετοιμασία και παρουσίαση των ετήσιων χρηματοοικονομικών καταστάσεων του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024. Οι λογιστικές πολιτικές που εφαρμόζονται επιπλέον των λογιστικών πολιτικών που αναφέρονται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας για τη χρήση που έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 είναι οι παρακάτω:

2.1. Χρηματοοικονομικές επενδύσεις

Αναγνώριση και αρχική Επιμέτρηση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν τις καταθέσεις σε χρηματοπιστωτικά ιδρύματα κατά την ημερομηνία δημιουργίας του. Όλα τα άλλα χρηματοοικονομικά μέσα (συμπεριλαμβανομένων των τακτικών αγορών και πωλήσεων χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων) αναγνωρίζονται κατά την ημερομηνία συναλλαγής, που είναι η ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία γίνονται μέρος των συμβατικών δεσμεύσεων του μέσου. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή μία χρηματοοικονομική υποχρέωση επιμετρώνται αρχικά στην εύλογη αξία πλέον, για ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ή χρηματοοικονομική υποχρέωση που δεν επιμετρώνται στην εύλογη αξία μέσω των αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L), κόστη συναλλαγής που σχετίζονται άμεσα με την απόκτηση ή την έκδοση του μέσου.

Ταξινόμηση και Μεταγενέστερη Επιμέτρηση

Κατά την αρχική αναγνώριση, ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο ταξινομείται ως επιμετρημένο στο αναπόσβεστο κόστος, στην Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I) ή Εύλογη Αξία μέσω των Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L). Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία δεν αναταξινομούνται μετά την αρχική τους αναγνώριση εκτός εάν ο Όμιλος και η Εταιρεία αλλάξουν το επιχειρηματικό τους μοντέλο για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών τους στοιχείων, οπότε όλα τα επηρεαζόμενα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία αναταξινομούνται την πρώτη ημέρα της πρώτης περιόδου αναφοράς μετά την αλλαγή στο επιχειρηματικό μοντέλο. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στο αναπόσβεστο κόστος εάν πληροί και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις και δεν προσδιορίζεται ως ταξινομούμενο στην Εύλογη Αξία Μέσω των Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L).:

- Εντάσσεται σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση των περιουσιακών στοιχείων για την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών και
- Οι συμβατικοί του όροι οδηγούν σε καθορισμένες ημερομηνίες σε ταμειακές ροές που είναι αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων (S.P.I κριτήριο).

Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αποτιμάται στην Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I.) εάν πληροί και τις δύο ακόλουθες προϋποθέσεις και δεν προσδιορίζεται ως ταξινομούμενη στην Εύλογη Αξία μέσω των Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L).:

- Εντάσσεται σε ένα επιχειρηματικό μοντέλο του οποίου ο στόχος είναι η διακράτηση των περιουσιακών στοιχείων για την είσπραξη των συμβατικών ταμειακών ροών ή την πώλησή του και
- Οι συμβατικοί του όροι οδηγούν σε καθορισμένες ημερομηνίες σε ταμειακές ροές που είναι αποπληρωμή κεφαλαίου και τόκων (S.P.I κριτήριο).

Όλα τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν ταξινομούνται ως επιμετρημένα στο αναπόσβεστο κόστος ή στην Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I) όπως περιγράφεται παραπάνω επιμετρώνται στην Εύλογη Αξία μέσω των Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L.).

Επιπλέον, κατά την αρχική αναγνώριση ο Όμιλος και η Εταιρεία δύναται να προσδιορίσουν αμετάκλητα ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο που διαφορετικά πληροί τις απαιτήσεις για επιμέτρηση στο αποσβεσμένο κόστος ή στην Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I.) στην Εύλογη Αξία μέσω Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L.), εάν με αυτόν τον τρόπο εξαλείφει ή μειώνει σημαντικά μια λογιστική αντιστοιχία (accounting mismatching).

Αξιολόγηση Επιχειρηματικού Μοντέλου

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν τους στόχους του επιχειρηματικού μοντέλου στο οποίο εντάσσεται ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο για κάθε χαρτοφυλάκιο χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων. Οι πληροφορίες που εξετάζονται περιλαμβάνουν:

- Τους στόχους για το χαρτοφυλάκιο και την εφαρμογή αυτών στην πράξη, συμπεριλαμβανομένου του εάν η στρατηγική της διοίκησης επικεντρώνεται στην απόκτηση συμβατικών εσόδων από τόκους, στη διατήρηση ενός συγκεκριμένου προφίλ επιτοκίου, στην αντιστοίχιση της διάρκειας των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων με τη διάρκεια τυχόν σχετικών υποχρεώσεων ή αναμενόμενων ταμειακών ροών.
- Τη συχνότητα, τον όγκο και το χρονοδιάγραμμα των πωλήσεων σε προηγούμενες περιόδους, τους λόγους για τέτοιες πωλήσεις και τις προσδοκίες για μελλοντική δραστηριότητα πωλήσεων δεν εξετάζονται μεμονωμένα, αλλά ως μέρος μίας συνολικής αξιολόγησης του τρόπου με τον οποίο εντάσσονται στους στόχους του Ομίλου και της Εταιρείας για τη διαχείριση των χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων και πως πραγματοποιούνται οι ταμειακές ροές.
- Πως αξιολογείται η απόδοση του χαρτοφυλακίου στις αναφορές που γίνονται στη διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας.
- Τους κινδύνους που επηρεάζουν την απόδοση του επιχειρηματικού μοντέλου (και τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που κατέχονται σε αυτό το επιχειρηματικό μοντέλο) και τον τρόπο διαχείρισης αυτών των κινδύνων.

Για την πλειονότητα των επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία, ο στόχος του επιχειρηματικού μοντέλου του Ομίλου και της Εταιρείας είναι τόσο η είσπραξη των συμβατικών ταμιακών ροών μέχρι και κατά τη λήξη τους όσο και η πώληση χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων για τη διατήρηση του επιθυμητού προφίλ περιουσιακών στοιχείων ως αναπόσπαστα στοιχεία για την επίτευξη του στόχου του επιχειρηματικού μοντέλου.

Αξιολόγηση εάν οι συμβατικοί όροι καλύπτουν το κριτήριο ροών τόκων και κεφαλαίου (S.P.P.I. criterion)

Για τους σκοπούς αυτής της αξιολόγησης, το κεφάλαιο ορίζεται ως η εύλογη αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου κατά την αρχική αναγνώριση στην ημερομηνία απόκτησης (το κύριο κεφάλαιο μπορεί να αλλάξει με την πάροδο του χρόνου εάν για παράδειγμα, υπάρχουν αποπληρωμές κεφαλαίου).

Ο τόκος ορίζεται ως το αντάλλαγμα το οποίο ενσωματώνει: α) την αμοιβή για τη διαχρονική αξία του χρήματος, β) τον πιστωτικό κίνδυνο που σχετίζεται με το μέσο κατά τη διάρκεια μιας συγκεκριμένης χρονικής περιόδου, γ) άλλους βασικούς συνδεδεμένους με το μέσο κινδύνους (π.χ. κίνδυνος ρευστότητας), καθώς και δ) ένα περιθώριο κέρδους (profit margin).

Για να εκτιμήσει εάν οι συμβατικές ταμειακές ροές ικανοποιούν το κριτήριο των Τόκων και Κεφάλαιο ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν υπόψη τους συμβατικούς όρους του μέσου. Αυτό περιλαμβάνει την αξιολόγηση του κατά πόσον το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο περιέχει έναν συμβατικό όρο που θα μπορούσε να αλλάξει το χρόνο ή το ποσό των συμβατικών ταμιακών ροών έτσι ώστε να μην πληρούν αυτήν την προϋπόθεση. Κατά τη διεξαγωγή αυτής της αξιολόγησης, λαμβάνονται υπόψη τα ακόλουθα:

- Ενδεχόμενα γεγονότα που θα άλλαζαν το ποσό ή το χρονοδιάγραμμα των ταμιακών ροών
- Δυνατότητες προπληρωμής ή επέκτασης
- Χαρακτηριστικά που τροποποιούν το αντίτιμο για τη χρονική αξία του χρήματος (π.χ. περιοδική επαναφορά των επιτοκίων)

Μεταγενέστερη επιμέτρηση Κέρδη και Ζημίες

Εύλογη Αξία μέσω των Αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L.)	Επιμετρώνται στην εύλογη αξία. Τα καθαρά κέρδη και ζημίες συμπεριλαμβανομένων τυχόν εσόδων από τόκους ή μερίσματα και συναλλαγματικά κέρδη ή ζημίες, αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα.
Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I.)	Τα έσοδα από τόκους που υπολογίζονται με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου, τα συναλλαγματικά αποτελέσματα και η απομείωση αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα. Τα λοιπά κέρδη ή ζημίες από την επιμέτρηση στην εύλογη αξία αναγνωρίζονται στην Κατάσταση Λοιπών Εισοδημάτων και συσσωρεύονται στο αποθεματικό εύλογης αξίας. Κατά την πώληση, λήξη ή διαγραφή τα σωρευμένα κέρδη ή ζημίες αναταξινομούνται στα αποτελέσματα.
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στο αναπόσβεστο κόστος	Ο Όμιλος και η εταιρεία δεν έχουν ταξινομήσει τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία σε αυτή την κατηγορία.

Αναγνώριση εσόδων από τόκους

Τα έσοδα από τόκους αναγνωρίζονται στα αποτελέσματα με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου. Το πραγματικό επιτόκιο υπολογίζεται κατά την αρχική αναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού μέσου και είναι το επιτόκιο που προεξοφλεί ακριβώς τις εκτιμώμενες μελλοντικές εισπράξεις σε μετρητά κατά την αναμενόμενη διάρκεια ζωής του χρηματοοικονομικού μέσου με την ακαθάριστη λογιστική αξία του χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου. Το πραγματικό επιτόκιο αναθεωρείται ως αποτέλεσμα της περιοδικής επανεκτίμησης των ταμιακών ροών μέσω κυμαινόμενου επιτοκίου έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει σε κάθε δεδομένη χρονική στιγμή τις μεταβολές των επιτοκίων. Το αποσβεσμένο κόστος ενός χρηματοοικονομικού στοιχείου είναι το ποσό στο οποίο επιμετρώνται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία κατά την αρχική αναγνώριση μείον:

- Τις αποπληρωμές κεφαλαίου,
- Συν ή μείον τη σωρευτική απόσβεση με τη μέθοδο του πραγματικού επιτοκίου οποιασδήποτε διαφοράς μεταξύ αυτού του αρχικού ποσού και του ποσού στη λήξη προσαρμοσμένο με τυχόν προβλέψεις ζημιών απομείωσης

Απομείωση

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν απομείωση για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (E.C.L.) στα χρηματοοικονομικά περιουσιακά της στοιχεία που ταξινομούνται στην εύλογη αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων (F.V.O.C.I.).

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αναγνωρίζουν προβλέψεις ζημιών απομείωσης σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές σε όλη τη διάρκεια ζωής του μέσου (lifetime E.C.L.) εκτός από τις ακόλουθες περιπτώσεις, για τις οποίες το ποσό που αναγνωρίζεται είναι οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές δώδεκα μηνών (twelve months E.C.L.):

- Χρεόγραφα που προσδιορίζεται ότι έχουν χαμηλό πιστωτικό κίνδυνο κατά την ημερομηνία αναφοράς και
- Άλλα χρηματοοικονομικά μέσα για τα οποία ο πιστωτικός κίνδυνος δεν έχει αυξηθεί σημαντικά από την αρχική αναγνώριση.

Οι αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές (E.C.L.) υπολογίζονται με βάση τη σταθμισμένη πιθανότητα ως η παρούσα αξία όλων των ταμειακών διαφορών (δηλαδή η διαφορά μεταξύ των ταμειακών ροών που προβλέπονται συμβατικά στο μέσο που κατέχει ο Όμιλος και η Εταιρεία και των ταμειακών ροών που ο Όμιλος και η Εταιρεία αναμένει να λάβει). Για το σχετικό υπολογισμό ο Όμιλος και η Εταιρεία λαμβάνουν δεδομένα από αναγνωρισμένες διεθνείς βάσεις δεδομένων. Για τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που δεν εμπεριέχουν σημαντικό στοιχείο χρηματοδότησης ο Όμιλος και η Εταιρεία επιμετρούν των πρόβλεψη ζημιών απομείωσης σε ποσό ίσο με το E.C.L. διάρκεια ζωής.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία που αποτιμώνται στην Εύλογη Αξία μέσω των λοιπών εισοδημάτων (F.V.O.C.I.) είναι πιστωτικά απομειωμένα. Ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο είναι πιστωτικά απομειωμένο όταν έχουν συμβεί ένα ή περισσότερα γεγονότα που έχουν επιζήμια επίδραση στις εκτιμώμενες μελλοντικές ταμειακές ροές του μέσου. Τα στοιχεία που λαμβάνονται υπόψη και αποδεικνύουν ότι ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο έχει υποστεί πιστωτική απομείωση περιλαμβάνουν τα ακόλουθα αντικειμενικά δεδομένα:

- Σημαντική οικονομική δυσκολία του εκδότη,
- Αθέτηση όρων της σύμβασης, όπως αθέτηση υποχρεώσεων ή εκπρόθεσμο γεγονός,
- Την αναδιάρθρωση ποσού που οφείλεται στην Εταιρεία με όρους που διαφορετικά δεν θα εξέταζε,
- Καθίσταται πιθανή η κήρυξη του εκδότη του μέσου σε κατάσταση πτώχευσης ή άλλη οικονομική αναδιοργάνωση, ή
- Την απώλεια λειτουργίας του μέσου σε συνθήκες ενεργού αγοράς λόγω οικονομικών δυσκολιών.

Αποαναγνώριση - Αλλαγή όρων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία αποαναγνωρίζουν ένα χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο όταν λήγουν τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές του μέσου ή μεταβιβάζουν τα δικαιώματα λήψης των συμβατικών ταμειακών ροών σε μια συναλλαγή στην οποία ουσιαστικά όλοι οι κίνδυνοι και τα οφέλη της ιδιοκτησίας του μέσου μεταβιβάζονται. Κατά την αποαναγνώριση ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου, η διαφορά μεταξύ της λογιστικής αξίας κατά την ημερομηνία της διαγραφής και του τιμήματος που λήφθηκε (συμπεριλαμβανομένου κάθε νέου περιουσιακού στοιχείου που αποκτήθηκε μείον τυχόν νέα αναληφθείσα υποχρέωση) αναγνωρίζεται στα αποτελέσματα. Για επενδύσεις στην Εύλογη Αξία μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων (F.V.O.C.I.) το σωρευτικό κέρδος ή ζημία που είχε προηγουμένως αναγνωριστεί στα αποθεματικά μέσω των Λοιπών Εισοδημάτων αναταξινομείται από τα ίδια κεφάλια στα αποτελέσματα. Εάν οι όροι ενός χρηματοοικονομικού περιουσιακού στοιχείου τροποποιηθούν, τότε ο Όμιλος και η Εταιρεία αξιολογούν εάν οι ταμειακές ροές του τροποποιημένου περιουσιακού στοιχείου είναι ουσιαστικά διαφορετικές. Εάν συμβαίνει αυτό, τότε τα συμβατικά δικαιώματα στις ταμειακές ροές από το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο θεωρείται ότι έχουν λήξει. Στην περίπτωση αυτή, το αρχικό χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο αναγνωρίζεται στην εύλογη αξία πλέον τυχόν επιλέξιμες δαπάνες συναλλαγής. Τυχόν αμοιβές που εισπράττονται ως μέρος της τροποποίησης λογίζονται ως εξής:

- Αμοιβές που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό της εύλογης αξίας νέου περιουσιακού στοιχείου και προμήθειες που αντιπροσωπεύουν αποζημίωση επιλέξιμων δαπανών συναλλαγής περιλαμβάνονται στην αρχική επιμέτρηση του νέου περιουσιακού στοιχείου.
- Άλλες προμήθειες περιλαμβάνονται στα αποτελέσματα ως μέρος του κέρδους ή της ζημιάς από τη διαγραφή.

Συμφηφισμός

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και οι χρηματοοικονομικές υποχρεώσεις συμφηφίζονται και το καθαρό ποσό παρουσιάζεται στην κατάσταση οικονομικής θέσης όταν και μόνο όταν ο Όμιλος και η Εταιρεία έχουν ένα νομικά εκτελεστικό δικαίωμα να συμφηφίσουν τα ποσά και σκοπεύουν είτε να διακανονίσουν σε καθαρή βάση είτε να ρευστοποιήσουν το περιουσιακό στοιχείο και να διακανονίσουν την υποχρέωση ταυτόχρονα. Τα έσοδα και τα έξοδα παρουσιάζονται σε καθαρή βάση μόνο όταν απαιτείται η επιτρέπεται από ένα πρότυπο π.χ. κέρδη και ζημιές που προκύπτουν από μία ομάδα παρόμοιων συναλλαγών, όπως τα κέρδη και οι ζημιές από χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρούνται στην Εύλογη Αξία μέσω των αποτελεσμάτων (F.V.T.P.L.).

Όλες οι συναλλαγές αγοράς και πώλησης επενδύσεων σε χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία καταχωρούνται την ημερομηνία σύναψης της συναλλαγής (trade date), η οποία αντιστοιχεί στην ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος και η Εταιρεία δεσμεύονται να αγοράσουν ή να πωλήσουν το χρηματοοικονομικό περιουσιακό στοιχείο. Ειδικά όσον αφορά τις συναλλαγές σε ομόλογα αυτές καταχωρούνται την ημερομηνία εκκαθάρισης της συναλλαγής. (settlement date).

2.2. Ασφαλιστήρια συμβόλαια

Επιμέτρηση

Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 17 υπάρχουν τρεις προσεγγίσεις επιμέτρησης για διαφορετικά είδη ασφαλιστηρίων συμβολαίων:

- Γενικό Μοντέλο (GMM) - Αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε όλα τα ασφαλιστήρια συμβόλαια, εκτός εάν έχουν άμεσα χαρακτηριστικά συμμετοχής ή το συμβόλαιο είναι επιλέξιμο, και ο Όμιλος επιλέγει να εφαρμόσει την προσέγγιση κατανομής ασφαλιστρών.

- Προσέγγιση Κατανομής Ασφαλιστρών (PAA) - Αυτή η προσέγγιση είναι μία προαιρετική απλούστευση της επιμέτρησης της υποχρέωσης για εναπομένονσα κάλυψη, για ασφαλιστήρια συμβόλαια με βραχυπρόθεσμη κάλυψη.
- Προσέγγιση Μεταβλητής Αμοιβής (VFA) - Αυτή η προσέγγιση εφαρμόζεται σε ασφαλιστήρια συμβόλαια με χαρακτηριστικά άμεσης συμμετοχής. Τέτοια συμβόλαια είναι ουσιαστικά επενδυτικά συμβόλαια παροχής υπηρεσιών βάσει των οποίων μια εταιρεία υπόσχεται απόδοση επένδυσης βάσει υποκείμενων στοιχείων. Αυτή η προσέγγιση δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί για την επιμέτρηση των αντασφαλιστικών συμβολαίων που έχουν εκδοθεί η διατηρηθεί.

Η Προσέγγιση Κατανομής Ασφαλιστρών είναι μία απλοποιημένη μέθοδος για την επιμέτρηση της υποχρέωσης, όσο αφορά την εναπομένονσα κάλυψη για επιλέξιμες ομάδες ασφαλιστηρίων συμβολαίων. Σύμφωνα με αυτή την προσέγγιση, η υποχρέωση των επισυμβασών απαιτήσεων εξακολουθεί να επιμετρείται χρησιμοποιώντας το γενικό μοντέλο. Τα ασφαλιστήρια συμβόλαια που εκδίδονται επί του παρόντος από τον Όμιλο έχουν περίοδο κάλυψης ενός έτους ή λιγότερο στη συντριπτική τους πλειοψηφία και επομένως είναι αυτόματα επιλέξιμα για την PAA. Για τα ελάχιστα σε πλήθος ασφαλιστήρια συμβόλαια με διάρκεια άνω του ενός έτους που διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο της, εκπονήθηκε άσκηση από την οποία προκύπτει ότι η Προσέγγιση Κατανομής Ασφαλιστρών δεν μεταβάλλει σημαντικά τα αποτελέσματα υπολογισμού των ασφαλιστικών υποχρεώσεων σε σχέση με το Γενικό Μοντέλο Επιμέτρησης. Σημειώνεται ότι σε περίπτωση που στο μέλλον εκδοθεί σημαντικός αριθμός συμβολαίων με περίοδο κάλυψης άνω του ενός έτους από τον Όμιλο, θα πραγματοποιηθεί αξιολόγηση επιλεξιμότητας σύμφωνα με τη παράγραφο 53(β) του ΔΠΧΑ 17.

Όρια συμβολαίου (contract boundaries)

Επεξηγήσεις σχετικά με τον προσδιορισμό των ορίων (contract boundaries) και των στοιχείων επένδυσης συμβολαίου.

Το πρότυπο των ΔΠΧΑ17 σύμφωνα με της παραγράφους 34 - 35, ορίζει τα όρια συμβολαίου κατά τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό των τεχνικών αποθεμάτων οι μελλοντικές χρηματοροές. Οι χρηματοροές οι οποίες λαμβάνονται υπόψη κατά της υπολογισμούς είναι εκείνες οι οποίες είναι σχετικές με τη διάρκεια ισχύος του συμβολαίου μέχρι την ημερομηνία κατά την οποία ο Όμιλος παύει να παρέχει ασφαλιστική κάλυψη, διατηρεί το δικαίωμα να ακυρώσει το συμβόλαιο ή έχει την πρακτική ικανότητα να επανεκτιμήσει τον κίνδυνο, σε επίπεδο συμβολαίου ή χαρτοφυλακίου, έτσι ώστε να καλύπτει πλήρως της κινδύνους που αναλαμβάνει απέναντι της ασφαλισμένου της. Ο Όμιλος εξειδικευμένος κατά αποκλειστικότητα σε εργασίες γενικών ασφαλειών, διατηρεί κατά συνέπεια σε συντριπτική πλειοψηφία (άνω του 90%) στο χαρτοφυλάκιο της ασφαλιστήρια συμβόλαια τα οποία είτε έχουν ετήσια χρονική διάρκεια είτε είναι ετησίως ανανεούμενα. Παράλληλα, δεν διαθέτει καθόλου επενδυτικά ασφαλιστικά προϊόντα τύπου unit - linked ή προϊόντα ασφάλισης ζωής και υγείας (Life and Health products).

Επίσης, διατηρεί το δικαίωμα να προσαρμόζει την τιμολογιακή πολιτική της, σε επίπεδο προϊόντος ή/και χαρτοφυλακίου, επανεκτιμώντας τους ασφαλισμένους κινδύνους της και κατ' επέκταση προβαίνοντας σε προσαρμογές των ασφαλιστρών κατά την ανανέωση των σχετικών ασφαλιστηρίων συμβολαίων, λαμβάνοντας υπόψη τους σχετικούς κινδύνους έως και την ημερομηνία επανεκτίμησης των κινδύνων. Συνεπώς, έχει την πρακτική ικανότητα να καλύπτει πλήρως τους ασφαλισμένους κινδύνους της.

Δεδομένων των ανωτέρω, οι χρηματοροές που λαμβάνονται υπόψη στους υπολογισμούς των τεχνικών αποθεμάτων είναι όσες πραγματοποιούνται κατά τη διάρκεια ισχύος των συμβολαίων, δηλαδή από την έναρξη της ασφαλιστικής περιόδου μέχρι τη λήξη της, η οποία κατά βάση θα έχει ετήσια διάρκεια. Χρηματοροές που λαμβάνονται υπόψη αφορούν σε εκείνα τα οικονομικά στοιχεία τα οποία έχουν άμεση συσχέτιση με την εξυπηρέτηση του συμβολαίου, όπως είναι τα ασφάλιστρα, τα έξοδα πρόσκτησης, τα διαχειριστικά έξοδα, οι αποζημιώσεις κ.λπ., χωρίς να λαμβάνονται υπόψη χρηματοροές από μελλοντικά συμβόλαια.

Μέθοδοι επιμέτρησης

Επεξήγηση σχετικά με το πεδίο εφαρμογής της προσέγγισης κατανομής ασφαλιστρών και την προσέγγιση της μεταβλητής αμοιβής.

Ο Όμιλος διαθέτοντας κατά αποκλειστικότητα ασφαλιστήρια συμβόλαια γενικών ασφαλίσεων έχει αποφασίσει να κάνει χρήση της εφαρμογής της προσέγγισης κατανομής ασφαλιστρών (Premium Allocation Approach - PAA), ενώ εφόσον δεν διαθέτει ασφαλιστικά επενδυτικά προϊόντα δεν θα κάνει χρήση της προσέγγισης της μεταβλητής αμοιβής (Variable Fee Approach - VFA).

Η μέθοδος PAA σύμφωνα με τις παραγράφους 53 - 59 του προτύπου των ΔΠΧΑ 17 δύναται να χρησιμοποιηθεί για συμβόλαια ή χαρτοφυλάκια συμβολαίων τα οποία έχουν διάρκεια το πολύ ένα έτος ή για οποιοδήποτε ασφαλιστήρια συμβόλαια στα οποία εφαρμόζεται το πρότυπο ΔΠΧΑ 17, υπό την προϋπόθεση όμως ότι η χρήση της PAA δεν μεταβάλλει σημαντικά τα αποτελέσματα υπολογισμού των τεχνικών αποθεμάτων σε σχέση με τη μέθοδο του γενικού μοντέλου επιμέτρησης (General Measurement Model - GMM).

Δεδομένου ότι στο χαρτοφυλάκιο του Ομίλου η συντριπτική πλειοψηφία των συμβολαίων έχουν ετήσια διάρκεια, και σύμφωνα με την εκπόνηση σχετικής άσκησης για τα περιορισμένα σε πλήθος ασφαλιστήρια συμβόλαια με διάρκεια άνω του ενός έτους που διατηρεί στο χαρτοφυλάκιο του ο Όμιλος, η οποία κατέδειξε ότι η PAA δεν μεταβάλλει σημαντικά τα αποτελέσματα υπολογισμού των τεχνικών αποθεμάτων σε σχέση με τη μέθοδο GMM, θεωρείται πως η εφαρμογή της PAA είναι εφικτή. Η κύρια διαφοροποίηση της PAA σε σχέση με την GMM αφορά το απόθεμα της υπολειπόμενης κάλυψης (Liability for Remaining Coverage - LRC). Πιο συγκεκριμένα, κατά την PAA δεν απαιτείται ο υπολογισμός του συμβατικού περιθωρίου υπηρεσίας (Contractual Service Margin - CSM), της προσαρμογής κινδύνου (Risk Adjustment - RA) και κατ' επέκταση της προεξόφλησης αυτών.

Αντιθέτως, ακολουθεί παρόμοια μεθοδολογία όπως και στο προηγούμενο πρότυπο, με τον υπολογισμό του Αποθέματος Μη Δεδουλευμένων Ασφαλιστρών (ΑΜΔΑ/Unearned Premium Reserve - UPR), υπό την προϋπόθεση όμως ότι τα προϊόντα ή οι ομάδες αυτών δεν είναι ζημιόγωνα.

Σχετικά με τον υπολογισμό των υποχρεώσεων των πραγματοποιηθέντων ζημιών (Liability of Incurred Claims - LIC) η PAA ακολουθεί κατά τα άλλα την ίδια μεθοδολογία με την GMM, υπολογίζοντας τα αποθέματα εκκρεμών σε επίπεδο βέλτιστης εκτίμησης, το RA και προεξοφλώντας τις μελλοντικές χρηματοροές με τα κατάλληλα προεξοφλητικά επιτόκια.

Μεθοδολογία που χρησιμοποιείται για τον καθορισμό των προεξοφλητικών επιτοκίων

Το πρότυπο των ΔΠΧΑ 17 σύμφωνα με τις παραγράφους 34 και 35, προϋποθέτει την προεξόφληση των τεχνικών προβλέψεων (time value of money). Ο προσδιορισμός της καμπύλης επιτοκίων δύναται να υπολογιστεί είτε βάσει της top - down μεθόδου είτε της bottom - up approach. Σύμφωνα με τη δεύτερη μέθοδο, η οποία είναι και η επιλεχθείσα μέθοδος προσδιορισμού του επιτοκίου προεξόφλησης, βασίζεται στα δεδομένα της αγοράς με βάση την καμπύλη επιτοκίων άνευ κινδύνου (risk - free rate) σε συνδυασμό με την προσαρμογή της ενδεχόμενης έλλειψης ρευστότητας των ασφαλιστικών υποχρεώσεων.

Ο προσδιορισμός της προσαρμογής ρευστότητας αξιολογείται μέσω αναλύσεων ευαισθησίας των τεχνικών προβλέψεων, ενσωματώνοντας διαφορετικά σενάρια προσαρμογής διακύμανσης (volatility adjustment) στην καμπύλη βάσης άνευ κινδύνου, σε συνέπεια με το πλαίσιο της Φερεγγυότητας II.

Μεθοδολογία της προσαρμογής κινδύνου (risk adjustment)

Σύμφωνα με την παράγραφο 37 του προτύπου ΔΠΧΑ 17, ο Όμιλος καλείται να προσαρμόσει την εκτίμηση της παρούσας αξίας των ταμειακών ροών έτσι ώστε να αντικατοπτρίζει την αποζημίωση που απαιτείται αναφορικά με την αβεβαιότητα που εμπεριέχεται στο τελικό ποσό της αποζημίωσης αλλά και στο μοτίβο πληρωμής (payment pattern) των ταμειακών ροών που προκύπτουν από μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Το ΔΠΧΑ 17 δεν προσδιορίζει κάποια συγκεκριμένη τεχνική εκτίμησης που χρησιμοποιείται για τον προσδιορισμό της προσαρμογής κινδύνου για μη χρηματοοικονομικούς κινδύνους. Ο Όμιλος θα εφαρμόζει τη μέθοδο κόστους κεφαλαίου (CoC), ενώ το ποσοστό του κόστους κεφαλαίου καθορίζεται στο 6% σε με το πλαίσιο της Φερεγγυότητας II.

2.3. Αναγνώριση και επιμέτρηση των εσόδων ή εξόδων της ασφάλισης

Σύμφωνα με τις οδηγίες του προτύπου, μόνο τα έξοδα που σχετίζονται άμεσα με την εκπλήρωση των συμβολαίων θα πρέπει να λαμβάνονται υπόψη κατά την επιμέτρηση των ταμειακών ροών εκπλήρωσης. Τα κόστη που θεωρούνται μη αποδοτέα, δηλαδή που δεν σχετίζονται άμεσα στην εκπλήρωση μιας ομάδας ασφαλιστικών συμβολαίων δεν θα πρέπει να συμπεριλαμβάνονται στην επιμέτρηση της ασφαλιστικής υποχρέωσης (LRC & LIC), και ως εκ τούτου τα συγκεκριμένα κόστη θα αντιμετωπίζονται σε ξεχωριστό κονδύλιο της κατάστασης αποτελεσμάτων (P&L) από αυτό των ασφαλιστικών εξόδων. Σύμφωνα με το ΔΠΧΑ 17, τα ασφαλιστικά χρηματοοικονομικά έσοδα/έξοδα περιλαμβάνουν τη μεταβολή των λογιστικών ποσών των ασφαλιστηρίων συμβολαίων, η οποία προκύπτει από την επίδραση της διαχρονικής αξίας του χρήματος, καθώς και την επίδραση του χρηματοοικονομικού κινδύνου. Η προεξόφληση των τεχνικών προβλέψεων σε επίπεδο βέλτιστης εκτίμησης της, καθώς και η ενσωμάτωση της προσαρμογής κινδύνου (LIC και RA), αποτελούν τους βασικούς παράγοντες διαφοροποίησης σε σχέση με το προηγούμενο πρότυπο ΔΠΧΑ 4 σε επίπεδο εσόδων -εξόδων αλλά και σε επίπεδο κεφαλαιακής θέσης. Δεδομένης της απόφασης του Ομίλου να κάνει χρήση της εφαρμογής της προσέγγισης κατανομής ασφαλιστρών (Premium Allocation Approach - PAA), λόγω της ετήσιας διάρκειας στη συντριπτική πλειονότητα των ασφαλιστηρίων συμβολαίων της, δεν σχηματίζει κάποιο συμβατικό περιθώριο υπηρεσίας (Contractual Service Margin - CSM) στα αποτελέσματά της.

2.4. Απαιτήσεις κατά χρεωστών ασφαλιστρών

Οι απαιτήσεις κατά χρεωστών ασφαλιστρών περιλαμβάνουν ασφάλιστρα από πελάτες, συνεργάτες με δικαίωμα είσπραξης και επίδικες υποθέσεις. Ο Όμιλος έχει καταρτίσει συμβάσεις για την παροχή πίστωσης χρόνου στους συνεργάτες για την είσπραξη των ασφαλιστρών. Οι απαιτήσεις κατά χρεωστών ασφαλιστρών καταχωρούνται στις χρηματοοικονομικές καταστάσεις την ημερομηνία έκδοσης των ασφαλιστηρίων συμβολαίων.

2.5. Προβλέψεις για απομείωση της αξίας των χρεωστών ασφαλιστρών

Πρόβλεψη για απομείωση της αξίας μιας απαίτησης σχηματίζεται όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις ότι ο Όμιλος δεν πρόκειται να εισπράξει το σύνολο των απαιτήσεων που είναι απαιτητές στα πλαίσια της σύμβασης και σύμφωνα με τους αρχικούς όρους της. Ο Όμιλος εξετάζει εάν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις για πιθανές ζημιές στο χαρτοφυλάκιο απαιτήσεων κατά πελατών. Μία απαίτηση υπόκειται σε απομείωση της αξίας της όταν σύμφωνα με τους όρους της σύμβασης, παρουσιάζει καθυστέρηση περισσότερο από 90 ημέρες και / ή όταν υπάρχουν βάσιμες ενδείξεις, κατά την ημερομηνία εκτίμησης, οι οποίες καταδεικνύουν ότι οι χρεώστες ασφαλιστρών δεν θα έχουν τη δυνατότητα να ανταποκριθούν στις υποχρεώσεις τους.

Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς, όλες οι καθυστερημένες ή επισφαλείς απαιτήσεις εκτιμώνται, για να προσδιοριστεί η αναγκαιότητα ή μη πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις. Το υπόλοιπο της συγκεκριμένης πρόβλεψης για επισφαλείς απαιτήσεις προσαρμόζεται κατάλληλα σε κάθε ημερομηνία κλεισίματος ισολογισμού, ώστε να αντανakλά τους πιθανολογούμενους σχετικούς κινδύνους. Κάθε διαγραφή υπολοίπων χρεώνεται στην υπάρχουσα πρόβλεψη για επισφαλείς απαιτήσεις. Αποτελεί πολιτική του Ομίλου να μην διαγράφεται καμία απαίτηση μέχρι να εξαντληθούν όλες οι δυνατές πρακτικές και νομικές ενέργειες για την είσπραξή της.

2.6. Ανακατατάξεις κονδυλίων

Ορισμένα κονδύλια της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος της προηγούμενης περιόδου 01.01.2024 30.06.2024 αναταξινομήθηκαν σε σχέση με τις δημοσιευμένες ετήσιες χρηματοοικονομικές καταστάσεις για σκοπούς παρουσίασης, προκειμένου να καταστούν ομοειδή και συγκρίσιμα με τα αντίστοιχα κονδύλια της τρέχουσας περιόδου.

Τα κονδύλια της προηγούμενης περιόδου που αναταξινομήθηκαν για λόγους καλύτερης παρουσίασης και συγκρισιμότητας έχουν ως εξής και αφορούν το συνεχιζόμενο κλάδο δραστηριοτήτων:

Ποσό € 932.250 που αφορούσε έσοδα από ενοίκια ανά-ταξινομήθηκε από τα «Λοιπά λειτουργικά έσοδα» στις «Πωλήσεις» στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της 30 Ιουνίου 2024.

Ποσό € 932.250 που αφορούσε έσοδα από ενοίκια ανά ταξινομήθηκε από τα «Λοιπά λειτουργικά έσοδα» στις «Πωλήσεις» στην εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος της 30 Ιουνίου 2024.

Ποσό € 212.220 που αφορούσε κόστος πωλήσεων ανά-ταξινομήθηκε από τα «Έξοδα διάθεσης» στο «Κόστος πωληθέντων» στην ενοποιημένη κατάσταση συνολικού εισοδήματος της 30 Ιουνίου 2024.

Ποσό € 212.220 που αφορούσε έσοδα από ενοίκια ανά ταξινομήθηκε από τα «Έξοδα διάθεσης» στο «Κόστος πωληθέντων» στην εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος της 30 Ιουνίου 2024.

3. Σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και κρίσεις της διοίκησης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία προβαίνουν σε εκτιμήσεις και παραδοχές που σχετίζονται με το μέλλον. Συνεπώς οι εκτιμήσεις αυτές σπάνια θα ταυτίζονται με τα πραγματικά γεγονότα. Οι εκτιμήσεις και υποθέσεις που συνεπάγονται σημαντικό κίνδυνο επανεκτίμησης στη λογιστική αξία των στοιχείων του ενεργητικού και παθητικού στη επόμενη περίοδο αναφέρονται κατωτέρω.

Οι εκτιμήσεις και παραδοχές συνεχώς επανεκτιμούνται και βασίζονται στην εμπειρία του παρελθόντος όπως προσαρμόζεται σύμφωνα με τις τρέχουσες συνθήκες αγοράς και άλλους παράγοντες περιλαμβανομένων προσδοκιών για μελλοντικά γεγονότα τα οποία θεωρούνται λογικά υπό τις παρούσες συνθήκες. Τα πραγματικά αποτελέσματα ενδέχεται να διαφέρουν από τις ανωτέρω εκτιμήσεις κάτω από διαφορετικές παραδοχές ή συνθήκες. Οι σημαντικές λογιστικές εκτιμήσεις και παραδοχές που αφορούν σε μελλοντικές και άλλες κύριες πηγές αβεβαιότητας κατά την ημερομηνία σύνταξης των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και ενέχουν σημαντικό κίνδυνο να προκαλέσουν ουσιώδεις προσαρμογές στις λογιστικές αξίες των περιουσιακών στοιχείων και των υποχρεώσεων μέσα στην επόμενη χρήση, έχουν ως εξής:

Εκτίμηση της ωφέλιμης ζωής περιουσιακών στοιχείων

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εκτιμούν την ωφέλιμη ζωή των ενσώματων παγίων. Οι εκτιμήσεις αυτές επανεξετάζονται τουλάχιστον σε ετήσια βάση λαμβάνοντας υπόψη νέα δεδομένα και τις εκάστοτε συνθήκες της αγοράς.

Επενδύσεις σε ακίνητα

Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας πραγματοποιείται με τη μέθοδο κεφαλαιοποίησης εσόδων, βάσει μελέτης που εκπονείται από ανεξάρτητους εκτιμητές, λαμβάνοντας υπόψη συγκριτικά στοιχεία πρόσφατων ή και παλαιότερων πραγματοποιηθεισών μισθώσεων ακινήτων στην ευρύτερη περιοχή του ακινήτου καθώς και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του όπως θέση, μέγεθος, ποιότητα κατασκευής και κατάσταση συντήρησης. Αυτές οι εκτιμήσεις επαναξιολογούνται σε ετήσια τουλάχιστον βάση για το σύνολο των επενδυτικών ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας. Ενδιάμεσα της χρήσης, ο Όμιλος και η Εταιρεία δεν προβαίνουν σε συστηματική αποτίμηση όλων των επενδυτικών ακινήτων, εκτός εάν υπάρξουν ενδείξεις ουσιώδους μεταβολής της εύλογης αξίας (π.χ. σημαντικές μεταβολές στις συνθήκες της αγοράς, σύναψη νέων μισθωτικών συμβάσεων, γεγονότα που επηρεάζουν την απόδοση ή τη χρήση των ακινήτων). Σε τέτοιες περιπτώσεις, πραγματοποιείται αποτίμηση του συγκεκριμένου ακινήτου ή ακινήτων.

Πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος

Η πρόβλεψη για φόρο εισοδήματος με βάση το ΔΛΠ 12 «Φόροι Εισοδήματος» αφορά στα ποσά των φόρων που αναμένεται να καταβληθούν στις φορολογικές αρχές και περιλαμβάνει την πρόβλεψη για τον τρέχοντα φόρο εισοδήματος και την πρόβλεψη για τυχόν πρόσθετους φόρους που πιθανόν να προκύψουν σαν αποτέλεσμα ελέγχου από τις φορολογικές αρχές. Οι εταιρείες του Ομίλου υπόκεινται σε διαφορετικές νομοθεσίες σχετικά με τη φορολογία εισοδήματος και ως εκ τούτου απαιτείται σημαντική εκτίμηση από τη διοίκηση προκειμένου να προσδιοριστεί η πρόβλεψη του Ομίλου για τους φόρους εισοδήματος. Οι απολογιστικοί φόροι εισοδήματος μπορεί να διαφέρουν από αυτές τις εκτιμήσεις, εξαιτίας μελλοντικών αλλαγών στη φορολογική νομοθεσία, σημαντικών αλλαγών στις νομοθεσίες των χωρών στις οποίες δραστηριοποιείται ο Όμιλος και η Εταιρεία, ή απρόβλεπτων επιπτώσεων από τον τελικό προσδιορισμό της φορολογικής υποχρέωσης κάθε χρήσης από τις φορολογικές αρχές. Αυτές οι αλλαγές μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση του Ομίλου και της Εταιρείας. Στην περίπτωση που οι τελικοί πρόσθετοι φόροι που προκύπτουν είναι διαφορετικοί από τα ποσά που αρχικά είχαν καταχωρηθεί, οι διαφορές αυτές θα επηρεάσουν το φόρο εισοδήματος και τις προβλέψεις για αναβαλλόμενους φόρους στη χρήση που πραγματοποιήθηκε ο προσδιορισμός των φορολογικών διαφορών.

Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις

Οι αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις και υποχρεώσεις αναγνωρίζονται στις περιπτώσεις προσωρινών διαφορών μεταξύ της λογιστικής βάσης και της φορολογικής βάσης των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων χρησιμοποιώντας τους φορολογικούς συντελεστές που έχουν θεσμοθετηθεί και αναμένεται να ισχύουν στις περιόδους που οι διαφορές αυτές αναμένεται να απαλειφθούν. Αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις αναγνωρίζονται για όλες τις εκπιπτόμενες προσωρινές διαφορές και μεταφερόμενες φορολογικές ζημιές, στο βαθμό που είναι πιθανό ότι θα υπάρχει διαθέσιμο φορολογητέο εισόδημα το οποίο θα χρησιμοποιηθεί έναντι των εκπιπόμενων προσωρινών διαφορών και των μεταφερόμενων ακρησιμοποίητων φορολογικών ζημιών. Η Εταιρεία και ο Όμιλος λαμβάνουν υπόψη την ύπαρξη μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και ακολουθούν μια συνεχή συντηρητική στρατηγική φορολογικού σχεδιασμού κατά την εκτίμηση της ανάκτησης των αναβαλλόμενων φορολογικών απαιτήσεων. Οι λογιστικές εκτιμήσεις που σχετίζονται με τις αναβαλλόμενες φορολογικές απαιτήσεις, απαιτούν από τη διοίκηση να κάνει υποθέσεις σχετικά με το χρονικό προσδιορισμό μελλοντικών γεγονότων, όπως της πιθανότητας του αναμενόμενου μελλοντικού φορολογητέου εισοδήματος και τις διαθέσιμες δυνατότητες φορολογικού σχεδιασμού.

Προβλέψεις για αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές από απαιτήσεις από πελάτες και συμβατικά περιουσιακά στοιχεία

Ο Όμιλος και η Εταιρεία και εφαρμόζουν την απλοποιημένη προσέγγιση του ΔΠΧΑ 9 για τον υπολογισμό των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών, σύμφωνα με την οποία, η πρόβλεψη ζημιάς επιμετρύται πάντοτε σε ποσό ίσο με τις αναμενόμενες πιστωτικές ζημιές καθ' όλη τη διάρκεια ζωής για τις απαιτήσεις από πελάτες. Σε κάθε ημερομηνία αναφοράς χρηματοοικονομικής θέσης, επικαιροποιούνται τα ιστορικά ποσοστά που χρησιμοποιούνται και αναλύονται οι εκτιμήσεις της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης.

Η συσχέτιση μεταξύ των ιστορικών στοιχείων, της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης και των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών περιλαμβάνει σημαντικές εκτιμήσεις. Το ύψος των αναμενόμενων πιστωτικών ζημιών εξαρτάται σε μεγάλο βαθμό από τις αλλαγές των συνθηκών και των προβλεπόμενης της μελλοντικής οικονομικής κατάστασης. Επιπλέον, η εμπειρία του παρελθόντος αλλά και οι προβλέψεις που γίνονται για το μέλλον ενδέχεται να μην οδηγήσουν σε συμπεράσματα ενδεικτικά του πραγματικού ύψους αθέτησης υποχρεώσεων πελατών στο μέλλον.

Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία

Η παρούσα αξία των συνταξιοδοτικών παροχών των προγραμμάτων καθορισμένων παροχών προσωπικού βασίζεται σε έναν αριθμό παραγόντων που προσδιορίζονται με τη χρήση αναλογιστικών μεθόδων και παραδοχών. Τέτοιες αναλογιστικές παραδοχές είναι το επιτόκιο προεξόφλησης που χρησιμοποιείται για τον υπολογισμό του κόστους της παροχής και το ποσοστό μισθολογικών αυξήσεων. Οι τυχόν αλλαγές στις παραδοχές αυτές θα επηρεάσουν το υπόλοιπο των συνταξιοδοτικών υποχρεώσεων. Η Εταιρεία καθορίζει το κατάλληλο επιτόκιο προεξόφλησης στο τέλος κάθε χρήσης. Αυτό ορίζεται ως το επιτόκιο το οποίο θα έπρεπε να χρησιμοποιηθεί ώστε να προσδιοριστεί η παρούσα αξία των μελλοντικών ταμειακών ροών, οι οποίες αναμένεται να απαιτηθούν για την κάλυψη των υποχρεώσεων των συνταξιοδοτικών προγραμμάτων. Για τον καθορισμό του κατάλληλου επιτοκίου προεξόφλησης, η Εταιρεία χρησιμοποιεί το επιτόκιο των χαμηλού ρίσκου εταιρικών ομολογιών, τα οποία μετατρέπονται στο νόμισμα στο οποίο η υποχρέωση θα πληρωθεί, και των οποίων η ημερομηνία λήξης πλησιάζει εκείνη της σχετικής συνταξιοδοτικής υποχρέωσης.

Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Ο Όμιλος και η Εταιρεία εμπλέκονται σε διάφορες αντιδικίες και νομικές υποθέσεις. Η Εταιρεία επανεξετάζει την κατάσταση κάθε σημαντικής υπόθεσης σε περιοδική βάση και αξιολογεί τον πιθανό οικονομικό κίνδυνο, βασιζόμενη στην άποψη των νομικών συμβούλων της. Εάν η ενδεχόμενη ζημιά από οποιαδήποτε αντιδικία ή νομική υπόθεση θεωρείται πιθανή και το ποσό μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, ο Όμιλος και η Εταιρεία υπολογίζουν πρόβλεψη για την εκτιμώμενη ζημιά. Τόσο για τον καθορισμό της πιθανότητας όσο και για τον καθορισμό του αν ο κίνδυνος μπορεί να εκτιμηθεί αξιόπιστα, απαιτείται σε σημαντικό βαθμό η κρίση της διοίκησης. Όταν πρόσθετες

πληροφορίες καθίστανται διαθέσιμες, ο Όμιλος και η Εταιρεία επανεξετάζουν την πιθανή υποχρέωση σχετικά με εκκρεμείς αντιδικίες και νομικές υποθέσεις και πιθανόν να αναθεωρηθούν οι εκτιμήσεις για την πιθανότητα ενός δυσμενούς αποτελέσματος και η σχετική εκτίμηση της πιθανής ζημιάς. Τέτοιες αναθεωρήσεις στις εκτιμήσεις της πιθανής υποχρέωσης μπορεί να έχουν σημαντική επίδραση στη χρηματοοικονομική θέση και στα αποτελέσματα του του Ομίλου και της Εταιρείας.

Περιουσιακά στοιχεία με δικαίωμα χρήσης

Ο Όμιλος και η Εταιρεία καθορίζουν τη διάρκεια μίσθωσης ως μη ακυρώσιμη διάρκεια της μίσθωσης, μαζί με τυχόν περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα παράτασης της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι θα ασκηθεί, ή οποιεσδήποτε περιόδους που καλύπτονται από δικαίωμα τερματισμού της μίσθωσης, εάν είναι ευλόγως βέβαιο ότι δεν θα ασκηθεί.

Οι κύριες πηγές δημιουργίας αβεβαιοτήτων αναφορικά με το ΔΠΧΑ 16, αφορούν εκτιμήσεις σχετικά με:

- Τον προσδιορισμό της ύπαρξης μισθώσεων σε συγκεκριμένες συναλλαγές.
- Τους όρους ανανέωσης των συμβάσεων μίσθωσης.
- Τον προσδιορισμό του επιτοκίου προεξόφλησης.

4. Πληροφόρηση κατά τομέα

Οι δραστηριότητες του Ομίλου διαχωρίζονται κυρίως σε δύο βασικούς επιχειρηματικούς τομείς: (α) την είσπραξη εσόδων από συμβάσεις μίσθωσης ακινήτων και (β) την παραγωγή ασφαλιστρών, καθώς και την παροχή υπηρεσιών μεσιτείας ασφαλίσεων και αντασφαλίσεων. Για την πληρέστερη ανάγνωση των χρηματοοικονομικών καταστάσεων τα αποτελέσματα των δραστηριοτήτων αυτών παρουσιάζονται αναλυτικά κατωτέρω.

4.1. Ανάλυση δραστηριότητας κατά επιχειρηματικό τομέα

Το Διοικητικό Συμβούλιο αποτελεί τον επικεφαλής λήψης επιχειρηματικών αποφάσεων. Η διοίκηση του Ομίλου καθορίζει τις δραστηριότητες του Ομίλου στους ακόλουθους δύο λειτουργικούς τομείς:

- Ασφαλιστικός τομέας
- Τομέας εκμετάλλευσης ακινήτων

Η ανάλυση ανά τομέα πληροφόρησης του Ομίλου παρατίθεται στους παρακάτω πίνακες:

01.01.2025 - 30.06.2025	Ασφαλιστικός	Ακίνητα	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	7.079.128	695.748	7.774.876
Έσοδα από ενοίκια	-	2.481.598	2.481.598
Αποσβέσεις	64.567	27.926	92.493
Έξοδα τόκων	(33.156)	(881.664)	(914.820)
Έσοδα τόκων	31.731	231.737	263.468
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων ανά τομέα	2.540.520	239.479	2.779.999

01.01.2024 - 30.06.2024	Εμπορία	Ακίνητα	Ενέργεια	Σύνολο
Έσοδα από παροχή υπηρεσιών	10.035.295	9.997	-	10.045.292
Έσοδα από ενοίκια	-	932.250	-	932.250
Αποσβέσεις	(1.356.007)	(193.313)	-	(1.549.320)
Έξοδα τόκων	(235.682)	(324.989)	-	(560.671)
Έσοδα τόκων	17.244	-	-	17.244
Ζημιές από αναπροσαρμογή περιουσιακών στοιχείων	-	(1.293.675)	-	(1.293.675)
Κέρδη/(ζημιές) προ φόρων ανά τομέα	(225.383)	1.291.023	3.037.552	1.065.640

30/06/2025	Ασφαλιστικός	Ακίνητα	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα	126.984.658	10.910.774	137.895.432
Επενδύσεις σε ακίνητα	603.275	102.704.824	103.308.099
Σύνολο Ενεργητικού			241.203.531
Υποχρεώσεις ανά τομέα	26.394.578	36.537.036	62.931.614
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	822.888	822.888
Σύνολο Υποχρεώσεων			63.754.502

31/12/2024	Ασφαλιστικός	Ακίνητα	Σύνολο
Ενεργητικό ανά τομέα	-	31.036.262	31.036.262
Επενδύσεις σε ακίνητα	-	134.017.614	134.017.614
Σύνολο Ενεργητικού			165.053.876
Υποχρεώσεις ανά τομέα	-	43.795.422	43.795.422
Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις	-	965.588	965.588
Σύνολο Υποχρεώσεων			44.761.010

5. Πληροφορίες Ομίλου

Οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες ενοποιημένες χρηματοοικονομικές καταστάσεις κατά την 30 Ιουνίου 2025, περιλαμβάνουν τις χρηματοοικονομικές καταστάσεις της Εταιρείας και των ακόλουθων θυγατρικών:

Επωνυμία	Χώρα Εγκατάστασης	Σχέση με μητρική	Μέθοδος ενοποίησης	Ποσοστό συμμετοχής	
				30.06.2025	31.12.2024
Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100%	-
NIMA Ασφαλιστικές Πρακτορεύσεις Ανώνυμος Εταιρεία	Ελλάδα	Έμμεση	Ολική	100%	-
ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100%	-
ΑΚΕΡΟΝ Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100%	-
Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία	Ελλάδα	Άμεση	Ολική	100%	-

6. Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών

Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών

Στις 8 Απριλίου 2025 η Εταιρεία απέκτησε το 65% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας την παραγωγή ασφαλίσεων παντός κλάδου κατά ζημιών όπως αυτές καθορίζονται από τον ισχύοντα νόμο και από αυτόν διαγραφόμενες προϋποθέσεις και όρους και εν γένει η άσκηση ασφαλιστικής επιχείρησης και η ενέργεια κάθε συναφούς με αυτήν, και σύμφωνης με το νόμο, εργασίας σε σχέση με οποιονδήποτε ασφαλιστικό κλάδο.

Στις 8 Απριλίου 2025 η θυγατρική εταιρεία «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» απέκτησε επιπλέον συμμετοχή 20% στις μετοχές με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας «NIMA Ασφαλιστικές Πρακτορεύσεις Ανώνυμος Εταιρεία» αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 100%. Στους μη ελέγχοντες μετόχους καταβλήθηκε χρηματικό αντάλλαγμα ύψους € 60.000. Η λογιστική αξία του καθαρού ενεργητικού της «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» (εξαιρουμένης της υπεραξίας από την αρχική εξαγορά) ήταν € 45.992.

Η υπεραξία που αρχικά προέκυψε ποσού € 22.684.696 σχετίζεται κυρίως με τις προσδοκίες ανάπτυξης, την αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και τις αναμενόμενες συνέργειες κόστους. Η υπεραξία δεν έχει κατανομηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα και δεν αναμένεται να εκπέσει για φορολογικούς σκοπούς. Η επιμέτρηση της υπεραξίας θα οριστικοποιηθεί στην τρέχουσα διαχειριστική χρήση.

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι λογιστικές και προσωρινές εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» που αναγνωρίστηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	1.658.093	1.658.093
Επενδύσεις σε ακίνητα	603.275	603.275
Υπεραξία επιχείρησης	230.967	230.967
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	7.469.831	7.469.831
Περιουσιακά στοιχεία αντασφαλιστικών συμβολαίων	8.887.734	8.887.734
Απαιτήσεις από αντασφαλιστές	704.519	704.519
Απαιτήσεις από χρεώστες ασφαλιστών	2.973.217	2.973.217
Λοιπές απαιτήσεις	1.519.077	1.519.077
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία στην εύλογη αξία μέσω αποτελεσμάτων	2.276.401	2.276.401
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	3.676.051	3.676.051
	29.999.165	29.999.165
Υποχρεώσεις		
Υποχρέωση παροχών εργαζομένων	70.249	70.249
Αναβαλλόμενες φορολογικές υποχρεώσεις	248.772	248.772
Υποχρεώσεις ασφαλιστικών συμβολαίων	11.006.262	11.006.262
Λοιπές υποχρεώσεις	7.419.569	7.419.569
	18.744.852	18.744.852
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	11.254.313	11.254.313
Μη ελέγχουσες συμμετοχές		(3.939.010)
Προσωρινή υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής		22.684.697
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά		30.000.000

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η απόκτηση της «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» οδήγησε σε αύξηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό των € 61.945.501 (25,68% επί του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου) και € 21.127.354 (33,14% επί του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου) αντίστοιχα. Η παραπάνω εξαγορά συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών και στα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου της περιόδου 8 Απριλίου 2025 - 30 Ιουνίου 2025, το ποσό των € 5.951.652 και € 1.471.707 αντίστοιχα.

Το κέρδος μετά φόρων από την απόκτηση της «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» ως αν η ημερομηνία της απόκτησης ήταν 1 Ιανουαρίου 2025 (Περίοδος 1/1/2025-30/6/2025) θα ανερχόταν σε ποσό € 2.496.772.

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	46.550.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	46.550.000
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(3.676.051)
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	42.873.949

Στις 6 Μαΐου 2025 η Εταιρεία απέκτησε επιπλέον συμμετοχή 35% στις μετοχές με δικαίωμα ψήφου της εταιρείας «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» αυξάνοντας το ποσοστό συμμετοχής της σε 100%. Στους μη ελέγχοντες μετόχους καταβλήθηκε χρηματικό αντάλλαγμα ύψους € 16.550.000. Η λογιστική αξία του καθαρού ενεργητικού της «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» (εξαιρουμένης της υπεραξίας από την αρχική εξαγορά) ήταν € 12.235.451.

Οι μη ελέγχουσες συμμετοχές που αποκτήθηκαν στην Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών παρουσιάζονται στον παρακάτω πίνακα:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά που καταβλήθηκε σε μη ελέγχουσες συμμετοχές	16.550.000
Λογιστική αξία της πρόσθετης συμμετοχής στην Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών	(4.282.408)
Διαφορά που αναγνωρίστηκε προσωρινά στα ίδια κεφάλαια στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης	12.267.592

ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία - AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.

Στις 14 Μαΐου 2025 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου του υπό-ομίλου εταιρειών «ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» ο οποίος αποτελείται από τις εταιρείες «ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και «AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.» δύο μη εισηγμένες εταιρείες εγκατεστημένες στην Ελλάδα με αντικείμενο δραστηριότητας τη μεσιτεία ασφαλίσεων και αντασφαλίσεων, δηλαδή η, με γραπτή εντολή του πελάτη, διανομή ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών προϊόντων με βάση την ανάλυση επαρκούς αριθμού ασφαλιστικών συμβάσεων που διατίθενται στην αγορά, χωρίς δέσμευση ως προς την επιλογή ασφαλιστικής ή αντασφαλιστικής επιχείρησης.

Η υπεραξία που αρχικά προέκυψε ποσού € 29.386.325 σχετίζεται κυρίως με τις προσδοκίες ανάπτυξης, την αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και τις αναμενόμενες συνέργειες κόστους. Η υπεραξία δεν έχει κατανεμηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα και δεν αναμένεται να εκπεσθεί για φορολογικούς σκοπούς. Η επιμέτρηση της υπεραξίας θα οριστικοποιηθεί στην τρέχουσα διαχειριστική χρήση.

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι ενοποιημένες λογιστικές και προσωρινές εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων του υπό-ομίλου εταιρειών «ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» που αναγνωρίστηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Α.Ε. AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	608.385	608.385
Υπεραξία	848.236	848.236
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	13.384	13.384
Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	430.032	430.032
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	9.999	9.999
Εμπορικές απαιτήσεις	2.507.690	2.507.690
Δουλευμένα έσοδα περιόδου	6.386	6.386
Λοιπές απαιτήσεις	215.240	215.240
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	2.137.624	2.137.624
	6.776.976	6.776.976
Υποχρεώσεις		
Προβλέψεις για παροχές σε εργαζομένους	18.252	18.252
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	303.631	303.631
Βραχυπρόθεσμες δανειακές υποχρεώσεις	165	165
Μερίσματα πληρωτέα	2.000.164	2.000.164
Φόρος εισοδήματος	407.546	407.546
Λοιποί φόροι και τέλη	459.873	459.873
Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης	64.740	64.740
Λοιπές υποχρεώσεις	841.711	841.711
	4.096.082	4.096.082
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	2.680.894	2.680.894
Προσωρινή υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής		29.386.325
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά		32.067.219

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η απόκτηση της «ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και της «AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.» οδήγησε σε αύξηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό των € 5.167.034 (2,04% επί του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου) και € 2.225.052 (3,49% επί του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου) αντίστοιχα. Η παραπάνω εξαγορά συνεισέφερε στον κύκλο εργασιών και στα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου της περιόδου 14 Μαΐου 2025 - 30 Ιουνίου 2025, το ποσό των € 909.629 και € 239.783 αντίστοιχα.

Το κέρδος μετά φόρων από την απόκτηση της «ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία» και της «AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.» ως αν η ημερομηνία της απόκτησης ήταν 1 Ιανουαρίου 2025 (Περίοδος 1/1/2025-30/6/2025) θα ανερχόταν σε ποσό € 1.650.170.

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	32.067.219
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	32.067.219
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(2.137.624)
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	29.929.595

Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία

Στις 6 Μαΐου 2025 η Εταιρεία απέκτησε το 100% των δικαιωμάτων ψήφου της εταιρείας «Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» μια μη εισηγμένη εταιρεία εγκατεστημένη στην Ελλάδα με αντικείμενο τη σύναψη ασφαλιστικών και αντασφαλιστικών συμβάσεων και συγκεκριμένα η κατ' εντολή του ασφαλιζομένου, χωρίς να δεσμεύεται ως προς την επιλογή της ασφαλιστικής ή αντασφαλιστικής επιχείρησης, έναντι προμήθειας που καταβάλλεται από τις ασφαλιστικές ή αντασφαλιστικές επιχειρήσεις.

Η υπεραξία που αρχικά προέκυψε ποσού € 4.578.454 σχετίζεται κυρίως με τις προσδοκίες ανάπτυξης, την αναμενόμενη μελλοντική κερδοφορία και τις αναμενόμενες συνέργειες κόστους. Η υπεραξία δεν έχει κατανεμηθεί σε συγκεκριμένη μονάδα και δεν αναμένεται να εκπεσθεί για φορολογικούς σκοπούς. Η επιμέτρηση της υπεραξίας θα οριστικοποιηθεί στην τρέχουσα διαχειριστική χρήση.

Περιουσιακά στοιχεία που αποκτήθηκαν και υποχρεώσεις που αναλήφθηκαν

Οι λογιστικές και προσωρινές εύλογες αξίες των περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων της εταιρείας «Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» που αναγνωρίστηκαν κατά την ημερομηνία της εξαγοράς αναλύονται ως εξής:

Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία	Λογιστική αξία εξαγοραζόμενου	Εύλογη αξία εξαγοραζόμενου
Περιουσιακά στοιχεία		
Ενσώματα πάγια περιουσιακά στοιχεία	3.766	3.766
Άυλα περιουσιακά στοιχεία	812	812
Λοιπές μακροπρόθεσμες απαιτήσεις	2.000	2.000
Πελάτες και λοιπές απαιτήσεις	2.208.676	2.208.676
Προκαταβολές	72.526	72.526
Μεταβατικοί λογαριασμοί ενεργητικού	1.984	1.984
Χρηματικά διαθέσιμα και βραχυπρόθεσμες καταθέσεις	708.692	708.692
	2.998.456	2.998.456
Υποχρεώσεις		
Υποχρεώσεις παροχών προσωπικού λόγω εξόδου από την υπηρεσία	7.776	7.776
Προμηθευτές και λοιπές υποχρεώσεις	2.300.543	2.300.543
Μεταβατικοί λογαριασμοί παθητικού	18.591	18.591
	2.326.910	2.326.910
Καθαρά περιουσιακά στοιχεία	671.546	671.546
Προσωρινή υπεραξία που προέκυψε από την απόκτηση θυγατρικής		4.578.454
Τίμημα εξαγοράς που διακανονίστηκε με μετρητά		5.250.000

Κατά την 30 Ιουνίου 2025, η απόκτηση της «Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» οδήγησε σε αύξηση των στοιχείων του ενεργητικού και των υποχρεώσεων του Ομίλου κατά το ποσό των € 3.847.228 (1,52% επί του συνόλου των στοιχείων του ενεργητικού του Ομίλου) και € 3.042.172 (4,77% επί του συνόλου των υποχρεώσεων του Ομίλου) αντίστοιχα. Η παραπάνω εξαγορά συνέειφερε στον κύκλο εργασιών και στα κέρδη μετά φόρων του Ομίλου της περιόδου 6 Μαΐου 2025 - 30 Ιουνίου 2025, το ποσό των € 217.848 και € 133.511 αντίστοιχα.

Το κέρδος μετά φόρων από την απόκτηση της «Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» ως αν η ημερομηνία της απόκτησης ήταν 1 Ιανουαρίου 2025 (Περίοδος 1/1/2025-30/6/2025) θα ανερχόταν σε ποσό € 226.491.

Ανάλυση ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου:

Τίμημα διακανονιζόμενο σε μετρητά	5.250.000
Σύνολο τιμήματος εξαγοράς	5.250.000
Μείον: Χρηματικά διαθέσιμα που αποκτήθηκαν	(708.692)
Σύνολο ταμειακής εκροής κατά την ημερομηνία απόκτησης του ελέγχου	4.541.308

Η προσωρινή υπεραξία που παρουσιάζεται στην ενοποιημένη κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης αναλύεται στον παρακάτω πίνακα:

	30/06/2025
Προσωρινή υπεραξία από την απόκτηση του 65% της Ευρώπη Μ.Α.Ε. Γενικών Ασφαλειών	22.684.697
Προσωρινή υπεραξία από την απόκτηση του 100% του υπό ομίλου ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	29.386.325
Προσωρινή υπεραξία από την απόκτηση του 100% της Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μ.Ι.Κ.Ε.	4.578.454
Υπεραξία από την απόκτηση του 80% της ΝΙΜΑ Ασφαλιστικές Πρακτορεύσεις Ανώνυμος Εταιρεία	230.967
Υπεραξία από την απόκτηση του 100% της ΑΚΕΡΟΝ Μονοπρόσωπη Α.Ε.	848.236
Σύνολο	57.728.679

7. Προσδιορισμός των εύλογων αξιών

Ο παρακάτω πίνακας παρουσιάζει τα χρηματοοικονομικά στοιχεία που επιμετρώνται στην εύλογη αξία, κατά μέθοδο επιμέτρησης. Οι διαφορετικές κατηγορίες είναι οι ακόλουθες:

- Επίπεδο 1: Δημοσιευόμενες τιμές αγοράς (χωρίς τροποποίηση ή αναπροσαρμογή) για χρηματοοικονομικά στοιχεία που διαπραγματεύονται σε ενεργές χρηματαγορές.
- Επίπεδο 2: Παρατηρήσιμα δεδομένα για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και παθητικού πέραν των τιμών του επιπέδου 1, όπως τιμές διαπραγμάτευσης για παρόμοια προϊόντα, τιμές διαπραγμάτευσης σε μη ενεργές αγορές ή λοιπά στοιχεία που είτε είναι παρατηρήσιμα ή μπορούν να υποστηριχθούν από παρατηρήσιμα στοιχεία (για παράδειγμα τιμές που προκύπτουν από παρατηρήσιμα δεδομένα), για σχεδόν τη συνολική διάρκεια του χρηματοοικονομικού στοιχείου.
- Επίπεδο 3: Στοιχεία για το αποτιμώμενο στοιχείο ενεργητικού και παθητικού που δεν βασίζονται σε παρατηρήσιμα δεδομένα αγοράς (μη παρατηρήσιμα δεδομένα). Αν για τον υπολογισμό εύλογης αξίας χρησιμοποιούνται παρατηρήσιμα δεδομένα τα οποία απαιτούν σημαντικές προσαρμογές οι οποίες βασίζονται σε μη παρατηρήσιμα δεδομένα, τότε ο υπολογισμός ανήκει στο επίπεδο 3. Το επίπεδο 3 περιλαμβάνει χρηματοοικονομικά στοιχεία, η αξία των οποίων προσδιορίζεται με μοντέλα αποτίμησης, προεξόφληση ταμειακών ροών και παρόμοιες τεχνικές, καθώς και προϊόντα για τα οποία ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας απαιτεί σημαντική κρίση ή εκτίμηση από τη διοίκηση.

Τα χρηματοοικονομικά στοιχεία ενεργητικού που επιμετρώνται στην εύλογη αξία κατά την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 έχουν ως εξής:

30 Ιουνίου 2025		Όμιλος			
Στοιχεία ενεργητικού		Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα		-	103.308.099	-	103.308.099
30 Ιουνίου 2025		Εταιρεία			
Στοιχεία ενεργητικού		Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα		-	102.704.824	-	102.704.824
31 Δεκεμβρίου 2024		Όμιλος			
Στοιχεία ενεργητικού		Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα		-	134.017.614	-	134.017.614
31 Δεκεμβρίου 2024		Εταιρεία			
Στοιχεία ενεργητικού		Επίπεδο 1	Επίπεδο 2	Επίπεδο 3	Σύνολο
Επενδύσεις σε ακίνητα		-	134.017.614	-	134.017.614

Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές (χρηματιστήρια) (π.χ. παράγωγα, μετοχές, ομόλογα, αμοιβαία κεφάλαια), προσδιορίζεται από τις δημοσιευόμενες τιμές που ισχύουν κατά την ημερομηνία του Ισολογισμού. «Ενεργός» χρηματαγορά υπάρχει όταν υπάρχουν άμεσα διαθέσιμες και αναθεωρούμενες σε τακτά διαστήματα τιμές, που δημοσιεύονται από χρηματιστήριο, χρηματιστή, κλάδο, οργανισμό αξιολόγησης ή οργανισμό εποπτείας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 1. Η εύλογη αξία των χρηματοοικονομικών στοιχείων που δεν διαπραγματεύονται σε ενεργές αγορές προσδιορίζεται με τη χρήση τεχνικών αποτίμησης, οι οποίες βασίζονται ως επί το πλείστον σε διαθέσιμες πληροφορίες για συναλλαγές που διενεργούνται σε ενεργές αγορές ενώ χρησιμοποιούν κατά το δυνατό λιγότερο εκτιμήσεις της οικονομικής οντότητας. Αυτά τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 2. Εάν οι τεχνικές αποτίμησης δεν βασίζονται σε διαθέσιμες αγοραίες πληροφορίες όπως η προεξόφληση μελλοντικών χρηματοροών τότε τα χρηματοοικονομικά εργαλεία περιλαμβάνονται στο επίπεδο 3.

Οι επενδύσεις σε ακίνητα κατατάσσονται στο επίπεδο 2 καθότι οι ιδιοκτησίες αναφέρονται σε ακίνητα σημαντικού επενδυτικού ενδιαφέροντος, με πληθώρα συγκρίσιμων περιουσιακών στοιχείων. Η Εύλογη Αξία των ακινήτων προσδιορίστηκε εφαρμόζοντας συνδυαστικά τη Μέθοδο Εισοδήματος και τη Μέθοδο Συγκριτικών Στοιχείων. Αναλυτική πληροφόρηση παρατίθεται στη [σημείωση 8](#).

8. Επενδύσεις σε ακίνητα

Οι επενδύσεις σε ακίνητα αφορούν ακίνητα της μητρικής Εταιρείας και της θυγατρικής της «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» τα οποία είτε είναι μισθωμένα είτε είναι διαθέσιμα προς πώληση.

Η αξία των ακινήτων εκτιμήθηκε από Ανεξάρτητους Ορκωτούς Εκτιμητές με ημερομηνία αναφοράς την 31 Δεκεμβρίου 2024. Για το επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Αδριανείου 2 και Παπαδά πραγματοποιήθηκε επικαιροποιημένη εκτίμηση με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025, καθώς υπήρξαν ενδείξεις ουσιώδους μεταβολής της εύλογης αξίας του.

Η εκτίμηση της Εύλογης Αξίας δεν λαμβάνει υπόψη της κανενός είδους φορολογία, ή επιχορήγηση επί ακινήτου, ούτε κανενός είδους κόστος επί πιθανής μελλοντικής δικαιοπραξίας. Ο προσδιορισμός της εύλογης αξίας των επενδυτικών ακινήτων έγινε κάνοντας χρήση των ακόλουθων μεθόδων: (α) «Μέθοδος του Εισοδήματος - DCF», (β) «Μέθοδος του Εισοδήματος - Direct CAP», και (γ) «Συγκριτική Μέθοδος».

Η ανάλυση του ποσού στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα για τον Όμιλο παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	36.301.783	5.054.793	41.356.576
Διαφορά από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	1.388.679	(1.164.297)	224.382
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση της εύλογης αξίας	1.486.299	10.307.482	11.793.781
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	205.228	10.847.322	11.052.550
Συγχώνευση με απορρόφηση Ιντρακόμ Ακίνητα Μ.Α.Ε.	28.261.427	44.060.417	72.321.844
Αναταξινόμηση οικοπέδων από κτίρια	5.182.179	(5.182.179)	-
Προσθήκες	-	1.120.926	1.120.926
Πωλήσεις	(2.238.870)	(1.613.575)	(3.852.445)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	70.586.725	63.430.889	134.017.614
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	70.586.725	63.430.889	134.017.614
Διαφορά από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	1.619.286	2.426.544	4.045.830
Απόκτηση θυγατρικών	243.116	360.159	603.275
Προσθήκες	-	912.428	912.428
Πωλήσεις	(32.535.349)	(3.735.699)	(36.271.048)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	39.913.778	63.394.321	103.308.099

Η ανάλυση του ποσού στο κονδύλι επενδύσεις σε ακίνητα για την Εταιρεία παρατίθεται στον παρακάτω πίνακα:

	Γήπεδα-Οικόπεδα	Κτίρια	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	36.301.783	5.054.793	41.356.576
Διαφορά από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	1.110.599	(1.091.124)	19.475
Καθαρό κέρδος από επανεκτίμηση της εύλογης αξίας	1.486.299	10.307.482	11.793.781
Μεταφορές από ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα	483.308	10.774.149	11.257.457
Συγχώνευση με απορρόφηση Ιντρακόμ Ακίνητα Μ.Α.Ε.	28.261.427	44.060.417	72.321.844
Αναταξινόμηση οικοπέδων από κτίρια	5.182.179	(5.182.179)	-
Προσθήκες	-	1.120.926	1.120.926
Πωλήσεις	(2.238.870)	(1.613.575)	(3.852.445)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	70.586.725	63.430.889	134.017.614
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	70.586.725	63.430.889	134.017.614
Διαφορά από αναπροσαρμογή σε εύλογη αξία	1.619.286	2.426.544	4.045.830
Προσθήκες	-	912.428	912.428
Πωλήσεις	(32.535.349)	(3.735.699)	(36.271.048)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	39.670.662	63.034.162	102.704.824

Η θετική διαφορά μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας για τον Όμιλο και την Εταιρεία ποσού € 4.045.830, μείον τον αναβαλλόμενο φόρο επί της αναπροσαρμογής σε εύλογη αξία για τον Όμιλο και την Εταιρεία ποσού 890.083, σύμφωνα με το ΔΛΠ 40, καταχωρήθηκαν στην ενοποιημένη και εταιρική κατάσταση συνολικού εισοδήματος της περιόδου που έληξε 30 Ιουνίου 2025.

Η θετική διαφορά μεταξύ λογιστικής και εύλογης αξίας για τον Όμιλο και την Εταιρεία αφορά στο επενδυτικό ακίνητο που βρίσκεται επί της οδού Αδριανείου 2 και Παπαδά για το οποίο πραγματοποιήθηκε επικαιροποιημένη εκτίμηση με ημερομηνία αναφοράς την 30 Ιουνίου 2025.

Η Εταιρεία την 11 Απριλίου 2025 πούλησε και μεταβίβασε στην εταιρεία «Abinvest II Μονοπρόσωπη Α.Ε.»:

- Ένα Κτίριο - Κατάστημα (οικόπεδο με το επ' αυτού κτίσμα), συνολικής επιφάνειας του κτίσματος 1.474,11 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Ερμού 47. Από τη συναλλαγή αυτή η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά ποσού € 3.495.861 και περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης» της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος της περιόδου 1 Ιανουαρίου 2025 - 30 Ιουνίου 2025.
- Ένα κατάστημα (οριζόντιες ιδιοκτησίες) συνολικής επιφάνειας 629,42 τ.μ., το οποίο βρίσκεται στην Αθήνα επί της οδού Ερμού αρ. 44, καθώς και δύο οριζόντιες ιδιοκτησίες συνολικής επιφάνειας 197,94 τ.μ., οι οποίες βρίσκονται σε όμορη πολυκατοικία επί των οδών Ερμού και Κτενά. Από τη συναλλαγή αυτή η Εταιρεία αναγνώρισε ζημιά ποσού € 575.187 και περιλαμβάνεται στα «Λοιπά έξοδα εκμετάλλευσης» της ενοποιημένης και εταιρικής κατάστασης συνολικού εισοδήματος της περιόδου 1 Ιανουαρίου 2025 - 30 Ιουνίου 2025.

Επίσης, η Εταιρεία συνήψε δεσμευτικό προσύμφωνο σύμφωνα με το οποίο η ως άνω εταιρεία με την επωνυμία «ABINVEST II ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.» θα αγοράσει από την Εταιρεία δέκα οκτώ (18) οριζόντιες ιδιοκτησίες / γραφειακοί χώροι, οι οποίες συναποτελούν ένα κτίριο γραφείων, συνολικής επιφάνειας 8.281,24 τ.μ., το οποίο βρίσκεται επίσης στην Αθήνα επί της οδού Αδριανείου αρ. 2 και Παπαδά.

Η ανωτέρω δεσμευτική συμφωνία προβλέπει, πέραν του τιμήματος, και τη διαδικασία για την πραγματοποίηση της συναλλαγής, η οποία αναμένεται να ολοκληρωθεί, εφόσον πληρωθούν οι προβλεπόμενες συμβατικές αιρέσεις και οι λοιπές συνήθεις αιρέσεις για παρόμοιες συναλλαγές και ληφθούν οι απαιτούμενες εγκρίσεις, με την υπογραφή των οριστικών νομικών κειμένων, μέχρι το τέλος του 2025. Τα μέρη μπορούν να παρατείνουν με κοινή τους συμφωνία την προθεσμία ολοκλήρωσης της συναλλαγής.

Οι μέθοδοι που χρησιμοποιήθηκαν για την αποτίμηση των επενδυτικών ακινήτων της Εταιρείας για το έτος 2024 ήταν οι εξής:

A/A	Διεύθυνση	Χρήση	Μέθοδος Εκτίμησης
1	19ο κλμ. Λ. Μαρκοπούλου / Παιανία Συγκρότημα B1-B7	Κεντρικές εγκαταστάσεις κτίριο B1-B7 Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης Κεραία σε γηπεδικό τμήμα 121 τ.μ. Φωτοβολταϊκό επί ταράτσας κτιρίων B1-B7	Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά - ιδιοχρησιμοποιούμενα & προεξόφλησης χρηματορρών για τα εκμισθωμένα
2	1ο κλμ. Λ. Παιανίας - Μαρκοπούλου / Πούσι Χάτζη Κτίριο B-8	Κεντρικές εγκαταστάσεις κτίριο B8 Υπόλοιπο συντελεστή δόμησης	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
3	Αδριανείου 2 & Παπαδά Ελληνορώων	7 όροφος Αυτοτελές επαγγελματικό κτίριο γραφείων με 2 υπόγεια-50 θέσεις στάθμευσης LEED	Μέθοδος Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
4	Λ. Κηφισίας 64 Μαρούσι	20 θέσεις στάθμευσης Β' υπογείου - Γραφεία 7ος όροφος	Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά - ιδιοχρησιμοποιούμενα & προεξόφλησης χρηματορρών για τα εκμισθωμένα
5	Σαμπάν Χούρι 3 (πρώην Πρεμετής) Μαρούσι	16 θέσεις στάθμευσης Α' υπογείου - Γραφεία 7ος όροφος	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
6	Δ.Ε. Βιστωνίδας Δήμος Αβδήρων Ξάνθη	Αυτοτελές επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο	Συγκριτική
7	Ερμού 47, Αθήνα	Νεοκλασικό διατηρητέο κτίριο κατάστημα	Συγκριτική
8	Ερμού 44, Αθήνα	Οριζόντιες ιδιοκτησίες συνενωμένες κατάστημα	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
9	Ερμού 44, Αθήνα	Οριζόντια ιδιοκτησία - διαμέρισμα κενό Β ορόφου	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
10	Σακελλαρίου & Τεώ, Ταύρος	Υπό ανακατασκευή επαγγελματικό κτίριο σε γραφεία LEED. Φωτοβολταϊκό επί ταράτσας κτιρίου	Υπολειμματική - Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
11	Ομήρου 4, Ο.Τ. 239, Ταύρος	Οικόπεδο	Συγκριτική
12	Ηρακλείου, Ο.Τ. 135, Σπάτα	Οικόπεδο	Συγκριτική
13	Παστέρ 3 Αμπελόκηποι	Κτίριο γραφείων	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών
14	Παστέρ 4 Αμπελόκηποι	Οριζόντια ιδιοκτησία - Αποθήκη υπογείου	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών - Συγκριτική
15	Χατζηκώστα 6 & Παστέρ Αμπελόκηποι	Οριζόντια ιδιοκτησία - Γραφείο Γ ορόφου με δώμα	Εισοδήματος με προεξόφληση χρηματορρών - Συγκριτική
16	Ηλείας & Κορυτσάς, Χαλάνδρι	Γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση που θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής	Συγκριτική
17	Κορυτσάς & Βελεστίνου, Χαλάνδρι	Γήπεδο άρτιο κατά παρέκκλιση που θα καταστεί οικοδομήσιμο μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής	Συγκριτική
18	14ο κλμ. Ε.Ο. Αθηνών - Λαμίας & Λόγγου Μεταμόρφωση	Αυτοτελές επαγγελματικό βιοτεχνικό κτίριο	Εισοδήματος με άμεση κεφαλαιοποίηση για τα κενά - ιδιοχρησιμοποιούμενα & προεξόφλησης χρηματορρών για το εκμισθωμένο τμήμα

9. Επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις

Στις εταιρικές χρηματοοικονομικές καταστάσεις οι επενδύσεις σε θυγατρικές επιχειρήσεις, έχουν αποτιμηθεί στο κόστος κτήσης τους.

Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την απόκτηση των θυγατρικών στη διάρκεια του πρώτου εξαμήνου του 2025 αναφέρονται στη **σημείωση 6 «Ενοποίηση επιχειρήσεων και απόκτηση μη ελεγχουσών συμμετοχών».**

Η μεταβολή των επενδύσεων σε θυγατρικές επιχειρήσεις συμπεριλαμβανομένου της απομείωσης κατά τη διάρκεια της τρέχουσας και της προηγούμενης χρήσης έχει ως εξής:

	Εταιρεία	
	30/06/2025	31/12/2024
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου	-	-
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με μετρητά Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε.	-	(153.119)
Απόσχιση εμπορικού κλάδου με σύσταση νέας εταιρείας	-	6.117.865
Απόκτηση θυγατρικής Ευρώπη Μ.Α.Ε. Γενικών Ασφαλειών (Σημ.6)	46.550.000	-
Απόκτηση θυγατρικής ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μ.Α.Ε. (Σημ.6)	32.067.219	-
Απόκτηση θυγατρικής Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Ι.Κ.Ε. (Σημ.6)	5.250.000	-
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου Ευρώπη Μ.Α.Ε. Γενικών Ασφαλειών (Σημ.11)	28.000.000	-
Πώληση θυγατρικής Κ.Λ.Μ. Α.Τ.Ε.	-	153.119
Πώληση θυγατρικής Wonder Nest Retail	-	(6.117.865)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025 / 31 Δεκεμβρίου 2024	111.867.219	-

Στον πίνακα που ακολουθεί αναφέρονται οι συμμετοχές της Εταιρείας:

Επωνυμία	30/06/2025	31/12/2024	Χώρα εγκατάστασης	Σχέση με μητρική	Ποσοστό συμμετοχής	
					30/06/2025	31/12/2024
Ευρώπη Μ.Α.Ε. Γενικών Ασφαλειών	74.550.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100%	-
ΝΑΚ Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μ.Α.Ε.	32.067.219	-	Ελλάδα	Άμεση	100%	-
Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Ι.Κ.Ε.	5.250.000	-	Ελλάδα	Άμεση	100%	-
Σύνολο	111.867.219	-				

10. Χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2025 αναλύονται στον παρακάτω πίνακα:

	30/06/2025
Εταιρικά και κρατικά ομόλογα (Πλην ΟΕΔ)	32.120.880
Μετοχές εισηγμένες εσωτερικού	3.831.708
Αμοιβαίο κεφάλαιο SMERemediumCap	674.553
Repos	240.000
Δουλεψμένοι τόκοι ομολόγων	117.982
Προθεσμιακές καταθέσεις διάρκειας μεγαλύτερης των τριών μηνών	100.000
Σύνολο	37.085.123

Τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία του Ομίλου κατά την 30 Ιουνίου 2025 αναλύονται σε:

	30/06/2025
Μακροπρόθεσμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	8.353.602
Βραχυπρόθεσμα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία	28.731.521
Σύνολο	37.085.123

Ο Όμιλος αναγνωρίζει αξιόγραφα, δηλαδή μετοχές σε εισηγμένες εταιρείες εσωτερικού και εταιρικά και κρατικά ομόλογα, που αποκτήθηκαν με σκοπό τη δημιουργία κέρδους από τις βραχυχρόνιες διακυμάνσεις στην τιμή και περιλαμβάνονται μόνο μετοχές.

Η αποτίμησή των γίνεται στην εύλογη αξία, η οποία προσδιορίζεται με βάση την τρέχουσα χρηματιστηριακή αξία την ημέρα κλεισίματος των χρηματοοικονομικών καταστάσεων. Τα κέρδη ή ζημιές από την αποτίμησή τους καταχωρούνται στα αποτελέσματα χρήσης.

Ο Όμιλος συμμετέχει στο αμοιβαίο κεφάλαιο SMERemediumCap με ποσοστό συμμετοχής 0,70% και ποσό € 674.553. Το SMERemediumCap είναι το πρώτο private equity fund μεσαίας αγοράς στην Ελλάδα που επενδύει σε επιχειρήσεις που λειτουργούν κάτω από το πλήρες δυναμικό τους ή υφίστανται σημαντική μεταμόρφωση. Το αμοιβαίο κεφάλαιο στοχεύει κυρίως στη γεφύρωση του χάσματος χρηματοδότησης μετοχικού κεφαλαίου, στρατηγικών και διοικητικών δεξιοτήτων των μεσαίου μεγέθους επιχειρήσεων, οι οποίες έχουν υπερβολική μόχλευση ή/και υποαπόδοση.

11. Μετοχικό κεφάλαιο και αποθεματικό υπέρ το άρτιο

Αναλυτικά η εξέλιξη του μετοχικού κεφαλαίου και του αριθμού των μετοχών έχει ως εξής:

	Αριθμός μετοχών	Μετοχικό κεφάλαιο	Διαφορά υπέρ το άρτιο	Σύνολο
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2024	40.219.218	10.456.996,68	13.288.554,94	23.745.551,62
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου συγχώνευση με απορρόφηση Ιντρακόμ Ακίνητα Α.Ε.	70.362.390	18.294.221,40	70.468.152,76	88.762.374,16
Μείωση μετοχικού κεφαλαίου με ακύρωση ιδίων μετοχών λόγω συγχώνευσης με απορρόφηση Ιντρακόμ Ακίνητα Α.Ε.	(24.177.910)	(6.286.256,60)	-	(6.286.256,60)
Έξοδα συγχώνευσης Ιντρακόμ Ακίνητα Α.Ε.	-	-	(477.569,11)	(477.569,11)
Υπόλοιπο 31 Δεκεμβρίου 2024	86.403.698	22.464.961,48	83.279.138,59	105.744.100,07
Υπόλοιπο 1 Ιανουαρίου 2025	86.403.698	22.464.961,48	83.279.138,59	105.744.100,07
Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου	56.948.627	14.806.643,02	53.531.709,38	68.338.352,40
Έξοδα αύξησης μετοχικού κεφαλαίου	-	-	(690.887,35)	(690.887,35)
Υπόλοιπο 30 Ιουνίου 2025	143.352.325	37.271.604,50	136.119.960,62	173.391.565,12

Το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας κατά την 31 Δεκεμβρίου 2024 ανερχόταν στο ποσό των € 22.464.961,48 και διαιρείται σε 86.403.698 ονομαστικές μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,26 η κάθε μία.

Με την από 14 Απριλίου 2025 απόφαση του διοικητικού συμβουλίου της Εταιρείας, δυνάμει εξουσίας που του παρασχέθηκε με την από 6 Μαρτίου 2025 απόφαση της Έκτακτης Γενικής Συνέλευσης των Μετόχων, αποφασίστηκε η αύξηση του μετοχικού κεφαλαίου της Εταιρείας κατά ποσό δεκατέσσερα εκατομμύρια οκτακόσιες έξι χιλιάδες εξακόσια σαράντα τρία Ευρώ και δύο λεπτά του ευρώ (€ 14.806.643,02), με την έκδοση έως πενήντα έξι εκατομμυρίων εννιακοσίων σαράντα οκτώ χιλιάδων εξακοσίων είκοσι επτά (56.948.627) νέων, κοινών, ονομαστικών μετά δικαιώματος ψήφου μετοχών, ονομαστικής αξίας εκάστης είκοσι έξι λεπτών του ευρώ (€ 0,26) έκαστη και με τιμή διάθεσης ένα ευρώ και είκοσι λεπτά του ευρώ (€1,20) έκαστη, με καταβολή μετρητών και με δικαίωμα προτίμησης των υφισταμένων μετόχων της Εταιρείας.

Η διαφορά μεταξύ της ονομαστικής αξίας των νέων μετοχών και της τιμής διάθεσης, συνολικού ποσού πενήντα τριών εκατομμυρίων πεντακοσίων τριάντα μίας χιλιάδων επτακοσίων εννέα ευρώ και τριάντα οκτώ λεπτών του ευρώ (€ 53.531.709,38) θα αχθεί σε πίστωση του λογαριασμού «Διαφορά από την έκδοση μετοχών υπέρ το άρτιο».

Κατόπιν των ανωτέρω, το μετοχικό κεφάλαιο της Εταιρείας ανέρχεται πλέον στο ποσό των τριάντα επτά εκατομμυρίων διακοσίων εβδομήντα μίας χιλιάδων εξακοσίων τεσσάρων Ευρώ και πενήντα λεπτών του ευρώ (€ 37.271.604,50), διαιρούμενο σε 143.352.325 κοινές, ονομαστικές μετά δικαιώματος ψήφου μετοχές ονομαστικής αξίας € 0,26 η κάθε μία.

Η πιστοποίηση της εμπρόθεσμης και ολοσχερούς καταβολής του συνολικού ποσού της αύξησης του μετοχικού κεφαλαίου από το Διοικητικό Συμβούλιο της Εταιρείας έλαβε χώρα την 20.05.2025.

Τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία ανήλθαν σε συνολικό ποσό € 68.338.352,40 (ήτοι κεφάλαιο ποσού € 67.539.093,60 που καλύφθηκε μέσω των εγγραφών από ασκήσαντες το δικαίωμα προτίμησης και κεφάλαιο ποσού €799.258,80 που καλύφθηκε μέσω της άσκησης του δικαιώματος προεγγραφής). Οι δαπάνες έκδοσης ανήλθαν σε € 885.753,01, έναντι προϋπολογισθέντων δαπανών περίπου € 866.000 και μείωσαν αντίστοιχα τα συνολικά αντληθέντα κεφάλαια. Ως εκ τούτου τα καθαρά αντληθέντα κεφάλαια για την Εταιρεία διαμορφώνονται σε € 67.452.599,39.

Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται τα αντληθέντα κεφάλαια (συνολικού ποσού € 68.338.352,40) καθώς και η έως την 30.06.2025 διάθεση αυτών ανά κατηγορία χρήσης:

Πίνακας Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων από την Α.Μ.Κ. που πιστοποιήθηκε από το Δ.Σ. την 20.05.2025

Σκοπός Διάθεσης Αντληθέντων Κεφαλαίων	Κατανομή διάθεσης αντληθέντων κεφαλαίων	Διατεθέντα κεφάλαια κατά την περίοδο 22.05.2025- 30.06.2025	Αδιάθετα κεφάλαια κατά την 30.06.2025
α. Εξαγορά του υπολειπόμενου 35% των μετοχών της Ευρώπη Ασφαλιστική Μ.Α.Ε.	16.550.000,40	16.550.000,40	-
β. Αύξηση μετοχικού κεφαλαίου της 100% θυγατρική της Ευρώπη Ασφαλιστική Μ.Α.Ε., με σκοπό την ενίσχυση των εποπτικών κεφαλαίων της.	28.000.000,00	28.000.000,00	-
γ. Εξαγορά του 100% των μετοχών της NAK Insurance Brokers Α.Ε.	12.250.000,00	12.250.000,00	-
δ. Εξαγορά του 100% των μετοχών της ΑΜΥΝΑ - Μεσίτες Ασφαλίσεων Ι.Κ.Ε.	4.750.000,00	4.750.000,00	-
ε. Κεφάλαιο κίνησης	5.902.598,99	2.978.421,08	2.924.177,91
Σύνολο α+β+γ+δ+ε	67.452.599,39	64.528.421,48	2.924.177,91
Πλέον: Δαπάνες έκδοσης	885.753,01	885.753,01	-
Γενικό Σύνολο	68.338.352,40	65.414.174,49	2.924.177,91

Όσον αφορά στη χρήση (ε) ανωτέρω, η Εταιρεία από την 20.05.2025 έως την 30.06.2025 διέθεσε το ποσό των €2.978.421,08 για κεφάλαιο κίνησης, σε κάλυψη βραχυπρόθεσμων υποχρεώσεων προς προμηθευτές, εργολάβους, μερική αποπληρωμή δανείου και τόκων.

Όσον αφορά στη χρήση των ως άνω αντληθέντων κεφαλαίων σημειώνονται τα εξής:

- Η Εταιρεία στο πλαίσιο της από 10.10.2024 δεσμευτικής συμφωνίας αγοραπωλησίας μετοχών μεταξύ της Εταιρείας της εταιρείας «KNL INVESTMENT HOLDINGS» και του κ. Νικολάου Μακρόπουλου, για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της «ΕΥΡΩΠΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗ Μ.Α.Ε.» διέθεσε από τα αντληθέντα κεφάλαια το ποσό των € 16.550.000,00.
- Η Εταιρεία στο πλαίσιο της από 16.05.2025 σύμβασης αγοραπωλησίας μετοχών μεταξύ της Εταιρείας και των κ.κ. Νικολάου Κατσιμπέρη, Όλγας Κατσιμπέρη, Ειρήνης Κατσιμπέρη καθώς και του νομικού προσώπου με την επωνυμία «Jenga Holdings Single Member P.C.», για την απόκτηση του συνόλου (100%) των μετοχών της «NAK Insurance Brokers Α.Ε.» διέθεσε από τα αντληθέντα κεφάλαια το ποσό των € 12.250.000,00.
- Η Εταιρεία στο πλαίσιο συμβάσεων αγοραπωλησίας εταιρικών μεριδίων, για την απόκτηση του συνόλου (100%) των εταιρικών μεριδίων της «Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία» διέθεσε από τα αντληθέντα κεφάλαια το ποσό των € 4.750.000,00.

Διευκρινίζεται ότι μέχρι την πλήρη και ολοσχερή διάθεσή τους τα προσωρινώς αδιάθετα κεφάλαια ήταν κατατεθειμένα σε έντοκουσ τραπεζικούς λογαριασμούς ή/και προθεσμιακές καταθέσεις της Εταιρείας.

12. Ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις

Για τον Όμιλο οι ανέλεγκτες φορολογικά χρήσεις έχουν ως εξής:

Επωνυμία	Χώρα εγκατάστασης	Ανέλεγκτες χρήσεις
Ευρώπη Holdings Ανώνυμη Εταιρεία	Ελλάδα	2022 - 2024
Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών	Ελλάδα	2019 - 2024
NIMA Ασφαλιστικές Πρακτορεύσεις Ανώνυμος Εταιρεία	Ελλάδα	2019 - 2024
NAK Μεσίτες Ασφαλίσεων και Αντασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία	Ελλάδα	2019 - 2024
AKERON Μονοπρόσωπη Α.Ε.	Ελλάδα	2019 - 2024
Άμυνα Μεσίτες Ασφαλίσεων Μονοπρόσωπη Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία	Ελλάδα	2019 - 2024

Για τις χρήσεις 2019 έως 2024 η μητρική Εταιρεία «Ευρώπη Holdings Ανώνυμη Εταιρεία» και η θυγατρική της εταιρεία «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» έχουν υπαχθεί στο φορολογικό έλεγχο των Ορκωτών Ελεγκτών Λογιστών που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 65Α του Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 78 του Ν.5104/2024.

Έλεγχοι από τις φορολογικές αρχές

Σύμφωνα με την απόφαση της Ολομέλειας του Συμβουλίου της Επικρατείας 1738/2017 το δικαίωμα του Ελληνικού Δημοσίου προς καταλογισμό προστίμων και φόρων έληξε την 31 Δεκεμβρίου 2024 και 2023 για τις διαχειριστικές χρήσεις 2018 και 2017 αντίστοιχα. Για τις χρήσεις 2019- 2024, υπάρχει το ενδεχόμενο να διενεργηθεί φορολογικός έλεγχος αλλά η Εταιρεία και η θυγατρική της εταιρεία «Ευρώπη Μονοπρόσωπη Ανώνυμη Εταιρεία Γενικών Ασφαλειών» με έδρα την Ελλάδα έχουν λάβει Έκθεση Φορολογικής Συμμόρφωσης με Συμπέρασμα χωρίς Επιφύλαξη. Οι Ελληνικές φορολογικές αρχές μπορούν να επιλέξουν, με βάση κριτήρια ανάλυσης κινδύνου, την Εταιρεία και τις θυγατρικές εταιρείες του Ομίλου με έδρα την Ελλάδα για φορολογικό έλεγχο στο πλαίσιο των ελέγχων που διενεργούν σε εταιρείες που έλαβαν πιστοποιητικά φορολογικής συμμόρφωσης με σύμφωνη γνώμη του ορκωτού ελεγκτή. Στην περίπτωση αυτή, οι Ελληνικές φορολογικές αρχές έχουν το δικαίωμα να διενεργήσουν φορολογικό έλεγχο των χρήσεων που θα επιλέξουν, λαμβάνοντας υπόψη την εργασία για την έκδοση του πιστοποιητικού φορολογικής συμμόρφωσης.

Η συνολική σχηματισθείσα πρόβλεψη του Ομίλου και της Εταιρείας για τυχόν πρόσθετους φόρους από ενδεχόμενο έλεγχο των φορολογικών αρχών, ανέρχεται σε ποσό € 40.000 και απεικονίζεται στην κατάσταση χρηματοοικονομικής θέσης στο κονδύλι «Λοιπές μακροπρόθεσμες υποχρεώσεις».

Η Διοίκηση του Ομίλου και της Εταιρείας δεν αναμένουν πρόσθετες υποχρεώσεις από τις φορολογικά ανέλεγκτες χρήσεις.

13. Ενδεχόμενες υποχρεώσεις

Επίδικες υποθέσεις

Δεν υπάρχουν σημαντικές επίδικες υποθέσεις σε εκκρεμότητα κατά την 30 Ιουνίου 2025.

14. Υφιστάμενα εμπράγματα βάρη

Επί ακινήτων του Ομίλου και της Εταιρείας δεν υφίστανται εμπράγματα βάρη και προσημειώσεις.

15. Δεσμεύσεις και συμβατικές υποχρεώσεις

Δοσμένες εγγυήσεις

Οι εγγυητικές επιστολές του Ομίλου και της Εταιρείας στις 30.06.2025 και στις 31.12.2024 αναλύονται ως εξής:

Εκδοθείσες εγγυητικές επιστολές για:	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Εγγυητικές επιστολές για εξασφάλιση υποχρεώσεων	365.000	315.000	365.000	315.000
Εγγυητικές επιστολές για συμμετοχή σε διαγωνισμό	1.065.000	-	1.065.000	-
Εγγυητικές επιστολές καλής πληρωμής για εξασφάλιση απαιτήσεων	1.090.000	128.000	1.090.000	128.000
Σύνολο	2.520.000	443.000	2.520.000	443.000

Δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις

Δεν υπάρχουν συμβατικές υποχρεώσεις του Ομίλου και της Εταιρείας την 30 Ιουνίου 2025 και 31 Δεκεμβρίου 2024 που να αφορούν σε δεσμεύσεις για κεφαλαιουχικές επενδύσεις.

16. Αριθμός απασχολούμενου προσωπικού και παροχές

Ο αριθμός απασχολούμενου προσωπικού για τον Όμιλο και την Εταιρεία αναλύεται ως εξής:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	30/06/2025	30/06/2024	30/06/2025	30/06/2024
Μισθωτοί	77	270	6	241
Ημερομίσθιοι	-	7	-	7
Σύνολο	77	277	6	248

17. Συναλλαγές με συνδεδεμένα μέρη

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη του Ομίλου αναλύονται ως εξής:

	Όμιλος			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Προς	Από	Προς	Από
ΙΝΤΡΑΚΟΜ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	1.606.531	614.129	1.266.186	582.489
WONDER NEST RETAIL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	138.992	-	63.523
Σύνολο	1.606.531	753.121	1.266.186	646.012

Τα υπόλοιπα από/προς συνδεδεμένα μέρη της Εταιρείας αναλύονται ως εξής:

	Εταιρεία			
	30/06/2025		31/12/2024	
	Προς	Από	Προς	Από
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	1.606.531	614.129	1.266.186	582.489
ΕΥΡΩΠΗ Α.Ε.Γ.Α.	1.973	-	-	-
WONDER NEST RETAIL ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ	-	138.992	-	63.523
Σύνολο	1.608.504	753.121	1.266.186	646.012

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες του Ομίλου προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Όμιλος			
	30/06/2025		30/06/2024	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	277.339	61.093	-	-
WONDER NEST RETAIL Α.Ε.	-	95.586	-	-
S PARTNERS - BUSINESS & DEVELOPMENT O.E.	37.500	-	-	-
INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	4.037	-
Σύνολο	314.839	156.679	4.037	-

Οι αγορές από και οι υπηρεσίες της Εταιρείας προς συνδεδεμένα μέρη έχουν ως εξής:

	Εταιρεία			
	30/06/2025		30/06/2024	
	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς	Αγορές / έξοδα από	Πωλήσεις / υπηρεσίες προς
INTRAKOM ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΩΝ	277.339	61.093	-	-
ΕΥΡΩΠΗ Α.Ε.Γ.Α.	7.516	-	-	-
WONDER NEST RETAIL Α.Ε.	-	95.586	189.141	96.211
SYSMEROM COM SRL	-	-	-	305.133
S PARTNERS - BUSINESS & DEVELOPMENT O.E.	37.500	-	-	-
INTRAKOM ΑΚΙΝΗΤΑ ΜΟΝΟΠΡΟΣΩΠΗ Α.Ε.	-	-	4.037	-
Σύνολο	322.355	156.679	193.178	401.344

Οι παροχές προς τη διοίκηση σε επίπεδο Ομίλου και Εταιρείας αναλύονται ως ακολούθως:

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Μισθοί μελών Δ.Σ. (μισθωτοί)	39.575	52.441	34.689	52.441
Βασικά διευθυντικά στελέχη	74.453	71.893	47.650	44.058
Αμοιβές Δ.Σ.	151.221	197.889	80.053	197.889
Σύνολο	265.249	322.223	162.392	294.388

Οι απαιτήσεις από τα μέλη της διοίκησης ανέρχονται στις 30 Ιουνίου 2025 για τον Όμιλο και την Εταιρεία στο ποσό των € 375 (31.12.2024 Όμιλος και Εταιρεία € 386).

18. Κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή

Τα κέρδη/(ζημίες) από συνεχιζόμενες και διακοπείσες δραστηριότητες ανά μετοχή υπολογίστηκαν βάσει μέσου σταθμισμένου αριθμού του συνόλου των μετοχών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής	1.776.290	1.315.757	182.562	(44.613)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	73.873.088	40.219.218	73.873.088	40.219.218
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	0,0241	0,0327	0,0025	(0,0011)

Τα κέρδη/(ζημίες) από συνεχιζόμενες δραστηριότητες ανά μετοχή υπολογίστηκαν βάσει μέσου σταθμισμένου αριθμού του συνόλου των μετοχών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) αποδιδόμενα στους μετόχους της μητρικής από συνεχιζόμενες δραστηριότητες	1.776.290	(1.468.809)	182.562	(1.312.968)
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	73.873.088	40.219.218	73.873.088	40.219.218
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	0,0241	(0,0365)	0,0025	(0,0327)

Τα κέρδη/(ζημίες) από διακοπείσες δραστηριότητες ανά μετοχή υπολογίστηκαν βάσει μέσου σταθμισμένου αριθμού του συνόλου των μετοχών.

	Όμιλος		Εταιρεία	
	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024	1/1/2025 - 30/06/2025	1/1/2024 - 30/06/2024
Καθαρά κέρδη/(ζημίες) περιόδου από διακοπείσες δραστηριότητες	-	2.784.566	-	1.268.355
Μέσος σταθμισμένος αριθμός μετοχών	73.873.088	40.219.218	73.873.088	40.219.218
Βασικά κέρδη/(ζημίες) ανά μετοχή	-	0,0692	-	0,0315

19. Γεγονότα μετά την ημερομηνία αναφοράς της κατάστασης χρηματοοικονομική θέσης

Την 27 Αυγούστου 2025, πραγματοποιήθηκε στην Παιανία Αττικής η ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση των μετόχων της Εταιρείας, όπου μεταξύ των συνήθων θεμάτων, αποφασίστηκαν και :

- Αναθεώρηση και Αναδιαμόρφωση του Καταστατικού της Εταιρείας με πλήρη αναδιατύπωση των υφισταμένων άρθρων και υιοθέτηση νέων, κατά περιεχόμενο και διάρθρωση, ώστε να τροποποιείται στο σύνολό του, και πλήρη κωδικοποίηση αυτού σε ενιαίο κείμενο.
- Εκλογή νέου Διοικητικού Συμβουλίου και ορισμός των Ανεξαρτήτων Μη Εκτελεστικών Μελών του, σύμφωνα με το άρθρο 87 παρ. 5 του Ν. 4548/2018 και το άρθρο 5 του Ν. 4706/2020.

Την ίδια ημέρα συνήλθε σε συνεδρίαση το νέο Διοικητικό Συμβούλιο, το οποίο συγκροτήθηκε σε σώμα ως εξής:

1. Νικόλαος Μακρόπουλος του Αχιλλέα και της Λάουρας, ΠΡΟΕΔΡΟΣ, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
2. Δημήτριος Κλώνης του Χρήστου και της Βασιλικής, ΑΝΤΙΠΡΟΕΔΡΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
3. Ιωάννης Παπαβασιλείου του Ηλία και της Τριανταφυλλιάς, ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
4. Δημήτριος Θεοδωρίδης του Σάββα και της Ελένης, ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ, Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
5. Κωνσταντίνος Κόκκαλης του Σωκράτη και της Ελένης, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
6. Λαβίνια Μακροπούλου του Νικολάου και της Κατλίν Μέλανι Βάγκνερ, ΜΗ Εκτελεστικό, ΜΗ Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
7. Ιωάννα Πανδή του Νικολάου και της Αθηνάς, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
8. Χρυσούλα Ξουραφά του Κωνσταντίνου και της Ελένης, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.
9. Κωνσταντίνος Γεωργάρας του Δημητρίου και της Στυλιανής, ΜΗ Εκτελεστικό, Ανεξάρτητο ΜΕΛΟΣ.

Δεν υπήρξαν άλλα γεγονότα μεταγενέστερα των χρηματοοικονομικών καταστάσεων της 30 Ιουνίου 2025, που να επηρεάζουν σημαντικά την κατανόηση αυτών των χρηματοοικονομικών καταστάσεων και θα έπρεπε ή να κοινοποιηθούν ή να διαφοροποιήσουν τα κονδύλια των χρηματοοικονομικών καταστάσεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Δ.Σ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΩΝ
ΣΥΜΒΟΥΛΟΣ

Η ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ
ΔΙΕΥΘΥΝΤΡΙΑ

ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΜΑΚΡΟΠΟΥΛΟΣ
ΑΟ568664

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΠΑΒΑΣΙΛΕΙΟΥ
ΑΗ 073998

ΑΝΘΟΔΕΣΜΗ - ΜΑΡΙΑ ΜΠΕΝΕΤΑΤΟΥ
Α.Δ.Τ. Χ 587765

Ε. Διαδικτυακός τόπος ανάρτησης της εξαμηνιαίας χρηματοοικονομικής έκθεσης

Οι εξαμηνιαίες ενδιάμεσες χρηματοοικονομικές καταστάσεις του Ομίλου και της Εταιρείας, η Έκθεση Επισκόπησης Ενδιάμεσης Χρηματοοικονομικής Πληροφόρησης των ορκωτών ελεγκτών, η εξαμηνιαία έκθεση του Διοικητικού Συμβουλίου για την περίοδο που έληξε 30 Ιουνίου 2025, έχουν αναρτηθεί στην ηλεκτρονική διεύθυνση της Εταιρείας www.europe-holdings.com